



SWISS PRIME SITE

GESCHÄFTS- BERICHT

2018

Inhalt

Strategie- und Lagebericht

Corporate Governance-Bericht

Vergütungsbericht

Finanzbericht

Gliederung der Berichterstattung

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Den Kern des Unternehmens bildet das Immobilienportfolio, welches innovativ und nachhaltig geführt wird. Die Berichterstattung besteht aus dem online verfügbaren Strategie- und Lagebericht ([annualreport2018.sps.swiss](#)) und den separaten Teilberichten (PDF-Download). Im Kontext von Innovation und Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.

A photograph of a modern building with a glass facade, reflecting the sky and surrounding environment. The building is situated in an urban setting with other buildings and trees visible in the background. The sky is clear and blue.

SWISS PRIME SITE

STRATEGIE- UND LAGEBERICHT

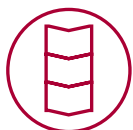
2018

Inhalt

Strategie- und Lagebericht

- 3 Unsere Stärken auf einen Blick
- 6 Vorwort Hans Peter Wehrli, Präsident
- 7 Unsere Erfolgsgeschichte
- 8 Unsere Märkte
- 10 Risk Management
- 12 Interview René Zahnd, CEO
- 17 Finanzkommentar Markus Meier, CFO
- 22 Geschäftsmodell
- 24 Nachhaltigkeit
- 25 Wertschöpfung
- 33 Verwaltungsrat
- 34 Strategie
- 35 Gruppenleitung
- 36 Immobilienportfolio
- 38 Projektpipeline
- 40 Interview Peter Lehmann,
CEO Swiss Prime Site Immobilien
- 44 Informationspolitik

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.



Erstklassige Standortqualität

Die aktuell 190 Qualitätsliegenschaften umfassen erstklassig gelegene, wertbeständige Schweizer Immobilien mit einem Marktwert von CHF 11.2 Mrd. Das Unternehmen fokussiert dabei stark auf Büro- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote beträgt 4.8%.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit einer Marktkapitalisierung von CHF 6 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.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 43.9%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Anleihen, Hypotheken und Darlehen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 45.3%.



Hohe Profitabilität und Wachstum

Das bestehende Portfolio erreicht eine attraktive Nettorendite von 3.6%. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 6.4%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre mehr als 20 Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Ausgewogene Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine konstante und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik. Derzeit werden rund 80% des erwirtschafteten Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern an die Aktionäre zurückgeführt. Die Dividendenrendite liegt aktuell bei 4.8%.

Resultate

1214

Mio. CHF Betriebsertrag
+5.1% zum Vorjahr

310.9

Mio. CHF Gewinn
+1.8% zum Vorjahr

3.80

CHF Dividende¹
unverändert zum Vorjahr

Menschen

6 295

Mitarbeitende
+6.5% zum Vorjahr

4 513

Frauen
+1.7% zum Vorjahr

449

Auszubildende
+11.4% zum Vorjahr

Potenzial

2.0

Mrd. CHF Projektpipeline
-4.8% zum Vorjahr

1.6

Mio. m² Mietfläche
-0.5% zum Vorjahr

4.8

Prozent Leerstand
-7.7% zum Vorjahr

¹ Antrag an die Generalversammlung vom 26. März 2019





Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Swiss Prime Site erzielte 2018 im Kerngeschäft und in den vertikal integrierten immobiliennahen Geschäftsfeldern gute Fortschritte. Eine robuste wirtschaftliche Entwicklung und die stabilen Rahmenbedingungen auf dem Schweizer Kapitalmarkt erlaubten es, unsere Strategie weiter wie geplant umzusetzen.

2018 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die gesamte Gruppe. Wir erreichten auf allen Ebenen Resultate, welche unseren anvisierten Zielen entsprachen. Dabei erhöhte sich der Betriebsertrag um 5.1% auf CHF 1 214.1 Mio. Erfreulich ist, dass das Wachstum von beiden Segmenten Immobilien und Dienstleistungen getragen wird. Der Gewinn stieg um 1.8% auf CHF 310.9 Mio. Darin eingeschlossen sind Neubewertungsgewinne des Immobilienbestandes von CHF 676 Mio. Mittels wichtiger Transaktionen konnten wir darüber hinaus den Wert des Portfolios auf CHF 11.2 Mrd. erhöhen. Doch auch innerhalb unserer Entwicklungspipeline machten wir signifikante Fortschritte. In Genf kommen die beiden städtebaulich wichtigen Projekte «Espace Tourbillon» und «Alto Pont-Rouge» sehr gut voran. In Bern ist der Umbau der «Schönburg» fortgeschritten, sodass dieses Jahr die Flächen gestaffelt an die Mieter übergeben werden können. In Basel wird das einstige Einkaufscenter Stückli als gemischt genutztes Areal neu positioniert und erfreut sich grosser Nachfrage nach Flächen im Bereich Labor, Büro, Forschung und Gesundheit. In Zürich haben wir mit dem Umbau eines grossen Areals in Schlieren begonnen, das als wichtiger Hub für Wissenstransfer, Unternehmertum und Innovation konzipiert ist. Mit der Akquisi-

tion des Projekts «West-Log» in Zürich haben wir unsere Pipeline mit einer zukunftssträchtigen Stadtlogistik-Immobilie bedeutend bereichert. Bei den immobiliennahen Geschäftsfeldern investieren wir in die Digitalisierung sowie Erweiterung und damit Stärkung der jeweiligen Geschäftsmodelle.

Mit Freude schauen wir zurück auf das vergangene und mit Zuversicht ins kommende Geschäftsjahr. Ich danke Ihnen, werte Kunden und Partner, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeitenden der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe, der Gruppenleitung sowie meiner Kollegin und meinen Kollegen im Verwaltungsrat.

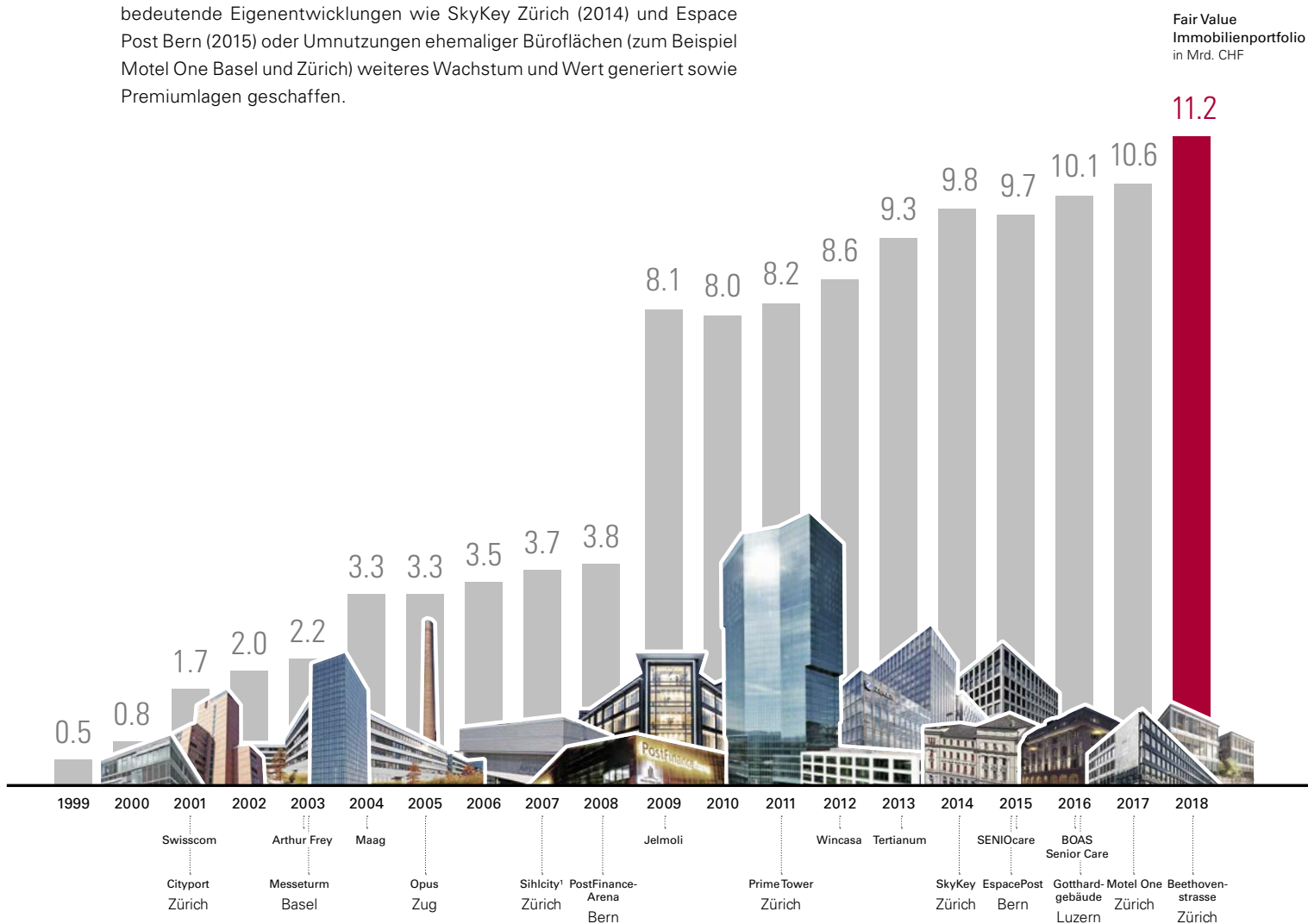


Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident

Unsere Erfolgsgeschichte

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Bis 2018 ist das Unternehmen zur grössten börsenkotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 11.2 Mrd. herangewachsen.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baute Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen zählte 2004 der Erwerb der Maag Holding mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden 2011 der Prime Tower und die umliegenden Gebäude eröffnet. Der Zukauf des Liegenschaftsportfolios von Jelmoli verdoppelte 2009 den Wert des Immobilienbestands. Seither tätigte Swiss Prime Site mit Wincasa (2012) und Tertianum (2013) wichtige strategische Akquisitionen. Weiter wurden durch bedeutende Eigenentwicklungen wie SkyKey Zürich (2014) und Espace Post Bern (2015) oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One Basel und Zürich) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiulagen geschaffen.



¹ verkauft per 1. Oktober 2018

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 Juni 2017 bis Juni 2018 rund 63 000 neue Stellen geschaffen, was für eine steigende Nachfrage nach Büroflächen sorgte. Insbesondere in den für Swiss Prime Site wichtigen Grosszentren wie Zürich und Basel 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 konnten für frei gewordene Flächen Anschlussverträge mit teilweise besseren Mietpreisen unterzeichnet 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.

.....
+7 Prozent p.a.

Durchschnittliche jährliche Performance
(Total Return) der Aktie der Swiss Prime Site
AG vom Börsengang 2000 bis Ende 2018.
.....

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 stabilisierten sich die Renditen für erstklassige Büro- und Retail-Immobilien auf tiefem Niveau. Swiss Prime Site nutzte das grosse Interesse nach Anlageliegenschaften und konnte gewinnbringende Verkäufe erzielen (zum Beispiel Verkauf Wohnliegenschaften «Weltpost Park» in Bern). Zusätzlich investierte das Unternehmen in eigene Immobilienentwicklungen, die im Unterschied zum umkämpften Transaktionsmarkt überdurchschnittliche Nettoerlöse von rund 5% erbringen. Mit zahlreichen Projekten im Bereich «Leben im Alter» (Wohn- und Pflegezentren) befriedigt Swiss Prime Site zudem die anhaltende Nachfrage nach Dienstleistungen der Gruppengesellschaft Tertianum.

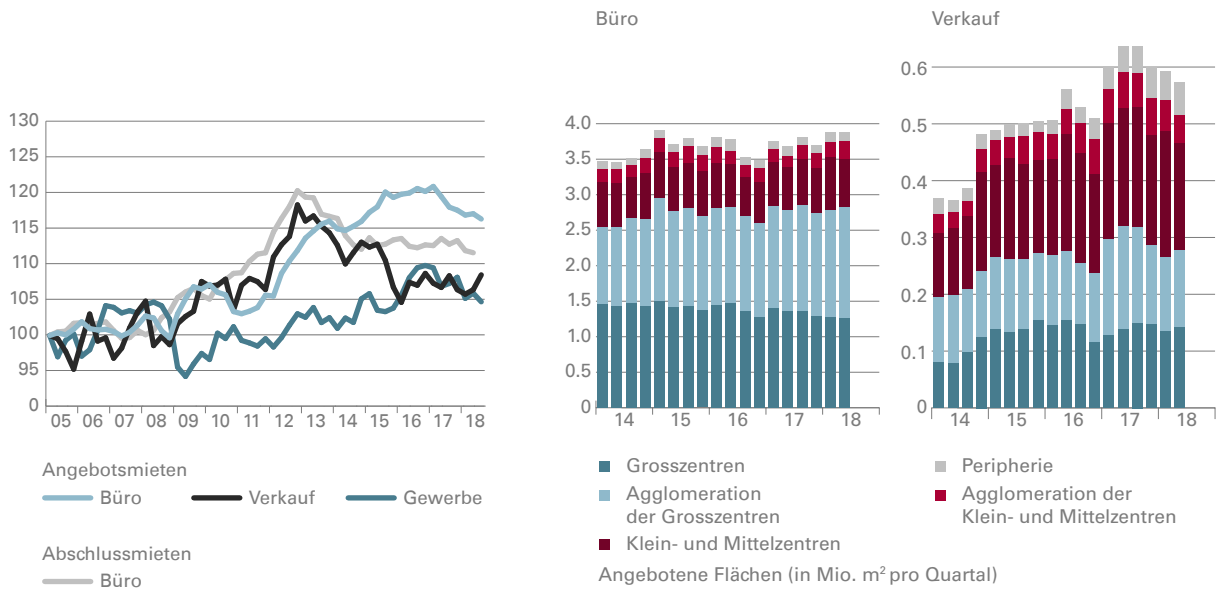
Kapitalmarkt

Nicht nur direkte, sondern auch indirekte Immobilienanlagen profitieren unverändert von einer hohen Investorennachfrage. Swiss Prime Site nutzte das gute Marktumfeld im Spätsommer 2018 für eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 331 Mio. Das erfreuliche Zeichnungsergebnis von über 98% bestätigte die Attraktivität der Aktien von Swiss Prime Site. Zudem konnten 2018 eine Wandel- und eine Festzinsanleihe mit einem Emissionserlös von total CHF 490 Mio. platziert werden. Die Swiss Prime Anlagestiftung, deren Vermögen durch Swiss Prime Site Solutions verwaltet werden, führte ihrerseits eine erfolgreiche Emission im Umfang von CHF 221 Mio. durch. Dies zeigt die anhaltende Nachfrage von Pensionskassen nach Dienstleistungen im Bereich Real Estate Asset Management. Während im ersten Halbjahr 2018 noch eine Outperformance der Swiss Prime Site-Aktien resultierte, führten im zweiten Halbjahr 2018 steigende Anleihenrenditen in den USA und weitere Kapitalerhöhungen in der Schweiz zu Kontraktionen im Schweizer Immobilienaktiensektor. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Performance (Total Return) von rund 7% seit dem Börsengang generierten die Swiss Prime Site-Aktien sowohl im Sektor- als auch im Marktvergleich eine überdurchschnittlich attraktive Rendite.

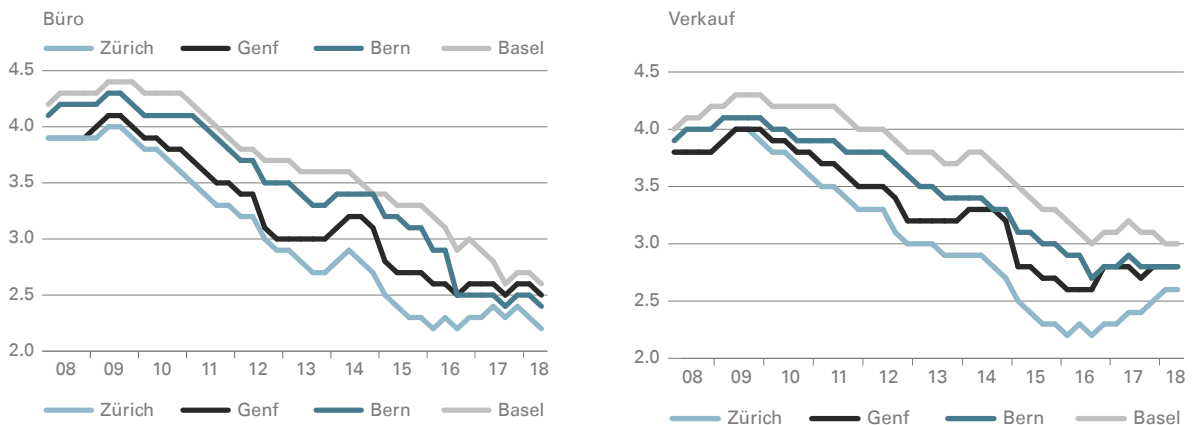
Leben im Alter

Der demografische Wandel wird in der Schweiz immer mehr spürbar: Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren betrug im Jahr 2017 1.55 Millionen Personen – dies entspricht 18.3% der Bevölkerung. Im Jahr 2000 waren es noch 15.4%. Effektiv ist die Zahl der Personen über 65 Jahre in dieser Zeit um fast 40.0% gestiegen und auch für die kommenden Jahre ist von einem weiteren Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppe auszugehen.

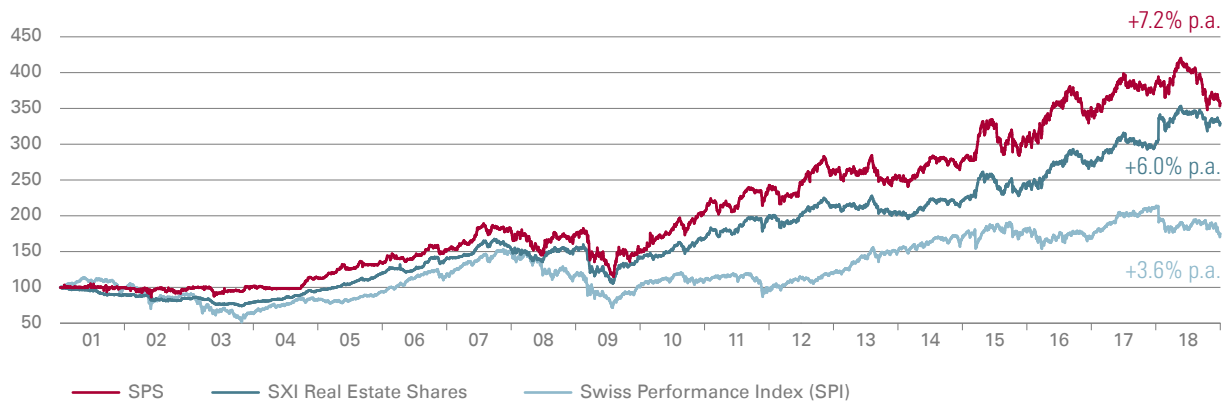
Mietmarkt: Entwicklung der Angebotsmieten und -flächen



Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen



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



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

Risk Management

Swiss Prime Site misst dem Umgang mit Chancen und Risiken einen hohen Stellenwert bei und hat dafür einen systematischen und kontinuierlichen Risikomanagementprozess implementiert. Dessen Ziele bestehen darin, Strategien und operative Tätigkeiten nach Chancen und Bedrohungen zu durchleuchten, aufgedeckte Risiken zu beurteilen und diese mit geeigneten Massnahmen zu steuern.

Im Vordergrund stehen dabei sowohl das bewusste Nutzen von Chancen als auch das angemessene Vermindern relevanter Schadenspotenziale. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens geleistet. Das Risikomanagement ist ein laufender Prozess, in welchem grundsätzlich alle Mitarbeitenden der Gesellschaften involviert werden. Die Verantwortung ist den verschiedenen Organen der jeweiligen Gesellschaft wie Verwaltungsrat, Gruppenleitung etc. stufengerecht zugewiesen. Grundsätze und Prozesse des Risikomanagements sind in separaten Reglementen festgehalten.

Folgende Organe respektive Stellen sind darin involviert:

- Verwaltungsrat
- Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats
- Mitglieder des höheren Managements
- Internes Risikomanagement
- Interne Revision

Den unten genannten Risikoarten wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation bei den Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mietverhältnisse, baulichen Massnahmen, Zusicherungen für Finanzierungen, einem angemessenen Verschuldungsgrad sowie einer ständigen Überprüfung der Abläufe und Prozesse begegnet.

- Spezifische Immobilienrisiken
- Umwelt- und Klimarisiken
- Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten
- Marktrisiko und Diversifikation
- Bewertungsrisiko
- Kredit-, Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko
- Risiken im Segment Dienstleistungen
- Regulatorische und steuerliche Risiken
- Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten



Die Übersicht zeigt den Risikomanagementprozess von Swiss Prime Site.



SBB CFF FFS

514 016-5

Zürich

«Wir sehen insbesondere in Projektentwicklungen viel Potenzial»

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2018 mit sehr guten Resultaten ab. Sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch das Segment Dienstleistungen haben zu diesem erfreulichen Ergebnis beigetragen. Mittels Akquisitionen und Verkäufen wurde das Bestandsportfolio optimiert. Zusätzlich konnte die Projektpipeline wie geplant umgesetzt und mit neuen Vorhaben angereichert werden. Technologische Veränderungen standen bei den Gruppengesellschaften im Segment Dienstleistungen im Vordergrund. Die erzielten Fortschritte werden die Geschäftsmodelle der vertikal integrierten immobiliennahen Geschäftsfelder für die Zukunft deutlich widerstandsfähiger machen. Nachhaltiges Wachstum und langfristiger Erfolg sind für das gesamte Management und insbesondere René Zahnd, den CEO von Swiss Prime Site, von übergeordneter Relevanz.

René Zahnd, Sie sind nun seit drei Jahren CEO von Swiss Prime Site. Wie hat sich der Immobilienmarkt seit Ihrem Antritt 2016 verändert?

René Zahnd: Der Markt ist deutlich dynamischer geworden. Neue Technologien und veränderte Ansprüche der Marktteilnehmer führen zu einer Diversifizierung des Nachfragemarktes. Dies hat den positiven Nebeneffekt, dass sich die Immobilienbranche viel stärker als früher am Kunden (Mieter/Nutzer/Betreiber) und dessen konkreten Bedürfnissen orientieren muss. So kommen Angebote auf den Markt, welche am Ende des Tages auch absorbiert werden. Eine weitere Veränderung liegt im Wohnmarkt, der nun an seine Grenzen stösst. Anders ausgedrückt: Es werden immer noch zu viele Wohnungen am falschen Ort erstellt. Für Swiss Prime Site jedoch wichtiger ist die Tatsache, dass die Nachfrage nach Büroflächen, insbesondere im Grossraum Zürich, wieder angezogen hat.

Wie hat die Zinssituation Einfluss auf Ihr Geschäftsmodell?

Obwohl man vor einigen Jahren davon ausging, dass die Zinsen bald wieder nach oben tendieren müssten, sehen wir uns nach wie vor mit einer Tiefzinsphase konfrontiert. Das bringt mit sich, dass alle Marktteilnehmer auf der Suche nach Rendite sind und diese unter anderem im Immobiliensegment finden. Entsprechend stehen wir aktuell nicht nur in direkter Konkurrenz zu anderen Immobilienaktiengesellschaften, sondern auch zu Lebensversicherungen, Pensionskassen und weiteren institutionellen Investoren. Aufgrund unseres attraktiven Portfolios und der Projektpipeline können wir gut mit der gegebenen Marktsituation umgehen. Unsere Resultate widerspiegeln dies.

Was bedeutet diese neue Konkurrenz für Sie?

Wenn im Immobilienmarkt mehr Teilnehmer partizipieren, führt dies oft zu einem Nachfrageüberhang und damit zu Preiserhöhungen. Dies trifft uns insofern nicht hart, da wir über einen grossen Bestand von 190 Liegenschaften wie auch eine breite Pipeline mit

rund 20 Projekten verfügen. Beides gibt uns eine gewisse Unabhängigkeit gegenüber dem Markt. Auf der Suche nach Rendite sehen wir insbesondere in den Projektentwicklungen viel Potenzial.

So wie es aussieht, kamen Sie auch im Geschäftsjahr 2018 sehr gut mit den Herausforderungen zurecht. Welches Fazit ziehen Sie?

Wir haben unseren Investoren zu Beginn des Jahres einen erfolgreichen Geschäftsverlauf versprochen. Dieses Versprechen konnten wir einhalten. Wir sind mit dem Ergebnis entsprechend zufrieden. Auf Stufe Ertrag sind wir um 5.1% auf CHF 1 214.1 Mio. gewachsen. Die Mieterträge, als wichtigster Indikator aus unserem Kerngeschäft Immobilien, sind ebenfalls um erfreuliche 2.0% auf CHF 479.4 Mio. gestiegen.

Wie haben sich die Erträge im Segment Dienstleistungen entwickelt?

Auch dort ist es uns gelungen, gegenüber dem Vorjahr zu wachsen. Vor allem zulegen konnten wir im Bereich Leben im Alter mit unserer Gruppengesellschaft Tertianum (+10.2% ggü. 2017). Dort erwarten wir mit der Vergrösserung unseres Netzwerks weiteres Wachstum für die kommenden Jahre. Vor allem am «Thank You Day» von Jelmoli, der zum 185-Jahre-Jubiläum stattfand, wie auch während der Vorweihnachtszeit verbuchten wir teilweise Rekordumsätze. Zudem hat sich auch in diesem Jahr bewährt, dass wir keine sinnlosen Rabattschlachten, wie beispielsweise den «Black Friday», mitgemacht haben. Wir sind überzeugt, dass unsere Kunden diese konsequente Haltung würdigen.

Wie haben sich Wincasa und Swiss Prime Site Solutions 2018 geschlagen?

Wincasa konnte den Umsatz in einem saturierten Markt steigern (+1.5%). Was aber beim Immobiliendienstleister eine weitaus wichtigere Rolle spielt, ist die Transformation des Geschäftsmo-



dells in ein digitales Konzept und die Entwicklung neuer Dienstleistungen. Der neu geschaffenen Einheit des Mixed-Use-Site Managements sind im vergangenen Jahr einige interessante neue Mandate zugegangen. Bei Swiss Prime Site Solutions haben wir im Sommer 2018 die Führung neu aufgestellt und dies hat sich bereits ausbezahlt. Nach der vorzeitigen Erneuerung des Asset Management-Vertrages mit der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) geht es nun darum, für diesen Kunden die bestmögliche Dienstleistung zu erbringen. Insofern sind wir sehr glücklich, dass die zu dieser Gruppengesellschaft gehörenden Mitarbeitenden das gesamte Immobilienspektrum beherrschen. Die durch Swiss Prime Site Solutions verwalteten Vermögen sind 2018 von CHF 1.4 Mrd. auf 1.6 Mrd. gestiegen. Alles in allem eine erfreuliche Entwicklung.

Wie sieht es denn auf Stufe Betriebliches Ergebnis in den beiden Segmenten aus?

Auch hier sind wir auf Kurs. Swiss Prime Site Immobilien erwirtschaftete ein EBIT von CHF 431.1 Mio. Damit wuchsen wir im Kerngeschäft um 2.1%. Zu diesem eindrücklichen Ergebnis führten ebenfalls Neubewertungen in Höhe von CHF 68.3 Mio. Dies zeigt wiederum die Attraktivität unseres Immobilienportfolios. Weiter sind darin auch Verkaufsgewinne enthalten. Diese sind Teil unserer Strategie, Immobilienprojekte zu entwickeln und bei guter Opportunität teilweise oder ganz zu veräussern. Die Einnahmen investieren wir dann entsprechend in zusätzliche Bestandsliegenschaften sowie neue Projekte. Im Segment Dienstleistungen sind wir im Fahrplan. Hier verfolgen wir das Ziel, spätestens 2021 einen substantziellen Beitrag für die Gruppe zu generieren. Aktuell beträgt das EBIT CHF 476 Mio.

«Die Mieterträge, als wichtigster Indikator aus unserem Kerngeschäft, sind um erfreuliche 2.0% auf CHF 479.4 Mio. gestiegen.»

Sie haben 2018 einige Transaktionen durchgeführt und dabei auch Ihren Anteil an Sihlcity verkauft. Wozu dieser überraschende Schritt?

Wir hatten aus der Entstehungszeit des Sihlcity etwas mehr als 24% Eigentum am Areal. Unser Ziel ist es aber, stets mindestens Mehrheitseigentümer oder noch besser Alleineigentümer zu sein. Als uns für unseren Anteil ein attraktiver Immobilietausch in Aussicht gestellt wurde, haben wir zugegriffen. Damit konnten wir unser Bestandsportfolio weiter optimieren und einen Teil der durch uns nicht beherrschten Retailflächen abgeben.

Im September 2018 haben Sie eine Aktienkapitalerhöhung durchgeführt. Warum?

Im Zuge unseres Anspruchs rentabel zu wachsen, nutzen wir Kapitalerhöhungen um Chancen im Markt wahrzunehmen. Dies ist uns in der Vergangenheit sehr gut gelungen. In diesem Sinne sind Kapitalerhöhungen Teil unserer Unternehmensstrategie.

Wozu werden Sie dieses Kapital einsetzen?

Wir investieren die Mittel gezielt für unsere Entwicklungsprojekte, welche uns mittel- und langfristig erlauben, die Mieterträge zu steigern und aus Verkäufen Einnahmen zu generieren, welche wir wiederum in neue Projekte investieren können. Das haben wir zum Beispiel in Genf mit der Teilveräusserung von «Espace Tourbillon» und der Reinvestition ins Projekt «Alto Pont-Rouge» erreicht. Oder mit dem Verkauf des Projekts «Weltpost Park» in Bern und der Akquisition von «West-Log» in Zürich-Altstetten. Ein weiteres wichtiges Element ist die zusätzliche finanzielle Flexibilität. Mit dieser können wir auf einmalige Opportunitäten im Markt, wie zum Beispiel beim Zukauf an der Beethovenstrasse in Zürich, reagieren.

Fühlen Sie sich bezüglich Kapitalisierung nun komfortabel?

Wir haben derzeit eine Eigenkapitalquote von 43.9%. Das ist gewohnt solide und gibt uns genügend Spielraum. Wir sind ein Unternehmen, das bei Bedarf stets die gesamte «Klavatur» der Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht zieht.

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

Mit den Entwicklungen im Kerngeschäft Immobilien sind wir sehr zufrieden. Der Fokus auf Entwicklungen und unsere Kunden hat sich bereits bezahlt gemacht. Zudem zeigt sich, dass unser Immobilien-team ausgezeichnet besetzt ist und wir daher sowohl für das eigene Portfolio als auch via Asset Management für das Portfolio von Dritten (SPA) hochstehende Dienstleistungen erbringen können. Im Segment Dienstleistungen haben wir im vergangenen Jahr sehr gute Fortschritte erzielt. Hier gilt es nun weiter an der operativen Exzellenz zu arbeiten, sodass wir mittelfristig mindestens 10% des EBIT aus diesem Bereich erwirtschaften können. Parallel verbessern wir uns als Gruppe auch in den Bereichen Innovation und Nachhaltigkeit. Dies wird sich am Ende des Tages in einer weiterhin starken Performance ausdrücken.

Können Sie hier ins Detail gehen?

Wir haben mittels Investitionen unser Bestandsportfolio in den vergangenen zwölf Monaten um deutliche CHF 571.3 Mio. steigern können. Darüber hinaus ist es uns gelungen, die Leerstandsquote auf 4.8% zu senken. Mit dem Verkauf des Projekts «Weltpost

Park» haben wir unser Portfolio noch weiter auf Büroflächen fokussieren können. Das Wachstum des Segments Dienstleistungen zeigt, dass wir auch in der Ertragsdiversifikation zugelegt haben. Durch unsere Gruppengesellschaften verfügen wir über wertvolles Marktwissen, welches wir sowohl bei Zukäufen wie auch in den Projekten perfekt nutzen können. Innovation und in diesem Zusammenhang auch Nachhaltigkeit, sind Pfeiler, auf denen unsere Zukunft ruht. Hier haben wir gruppenübergreifende Gremien, um unsere Geschäftsmodelle weiter zu entwickeln.

Wie wird sich der Büromarkt in Ihren Kernzonen Zürich und Genf entwickeln?

Wir erwarten in Zürich eine stabile Entwicklung und gute Nachfrage. Dies spüren wir auch bei unseren Projekten, wie zum Beispiel YOND, welche auf den Markt kommen. Die Nachfrage nach qualitativ hochstehenden und flexiblen Büroflächen ist da. In Genf sehen wir eine klare Bewegung vieler Unternehmen aus der City in die entstehenden neuen Subzentren um den Pont-Rouge sowie die Logistik betreffend um Plan-les-Ouates. Genau hier entwickeln wir zwei spannende Grossprojekte.

Wird die Leerstandsquote weiter sinken?

Wir sind aktuell bei einem Leerstand von unter 5%. Das ist ein sehr guter Wert, den wir halten wollen. Auch, weil ein Sockelleerstand von 4% bis 5% durchaus gesund ist. Mit ihm haben wir Flexibilität im Portfolio und können auf Bedürfnisse unserer Mieter eingehen.

Wincasa hat im zweiten Halbjahr 2018 den Immobiliendienstleister «streamnow» gekauft. Können Sie uns sagen, was es damit auf sich hat?

Wincasa geht den Weg der Digitalisierung konsequent weiter und fokussiert sich stark auf den Kundennutzen. Digitale Kommunikations- und Transaktionsportale wie streamnow sind im Markt etabliert und tragen dazu bei, die Professionalisierung in der Mieterbetreuung zu erhöhen. Bei streamnow handelt es sich um ein ausgereiftes Mieterportal, über das Nutzer sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig erledigen können. Dies kennen wir alle bereits aus E-Banking- und Versicherungsapps. Wir sind überzeugt, mit dieser Akquisition einen wichtigen Schritt zur fokussierten Mieterbetreuung zu machen.

«Wir sind ein Unternehmen, das bei Bedarf stets die gesamte «Klavatur» der Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht zieht.»

Sie haben die Kommunikation Ihrer Zielsetzungen leicht angepasst. Warum?

Investoren und Analysten wünschen sich so präzise und detaillierte Prognosen wie möglich. Uns ist der Aspekt der Transparenz sehr wichtig und wir wollen diesem Bedürfnis noch besser entsprechen. Denn Investitionen in Immobilien sind ein mittel- bis langfristiges Geschäft. Wirft man einen Blick auf unsere Pipeline, sieht man sehr gut, dass Projekte zumeist mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Bevor die Immobilien Rendite abwerfen, müssen diese gebaut werden. Unter Umständen kann zu Beginn auch ein erhöhter Leerstand die Folge sein. Darüber hinaus werden die kommenden Jahre betreffend den Entwicklungen, welche wir entweder in unser Portfolio überführen oder am Markt verkaufen, durchaus unterschiedlich sein. Dies aufzuzeigen, ist uns wichtig.

Was sind die Zielwerte, auf die sich die Investoren für 2019 und darüber hinaus einstellen sollen?

2019 gehen wir von stabilen Werten sowohl auf der Stufe Ertrag als auch auf der Stufe Betriebliches Ergebnis aus. Die Jahre 2020 und 2021 werden aufgrund von Projektabschlüssen wiederum stärkeres Wachstum aufweisen.

Wie schauen Sie in die Zukunft?

Ich bin von meiner Art her ein Optimist. Daher beurteile ich auch die Zukunft mehrheitlich positiv, spezifisch in den Bereichen, welche wir selber durch unsere tägliche Arbeit ganz direkt beeinflussen können. Davon ausgenommen sind natürlich die geopolitischen Risiken, welche definitiv nicht abgenommen haben, oder aber auch hausgemachte Sorgen wie beispielsweise die Abstimmung zur Zersiedelungsinitiative oder die Diskussion um die Konzernverantwortungsinitiative. Alles in allem sind wir in der Immobilienbranche Schweiz jedoch gut positioniert.



Jeln

Jeli

185.F

OPTIK

Finanzkommentar 2018



Mit einem Ertragswachstum von 5.1% blickt Swiss Prime Site auf ein erfolgreiches 2018 zurück. Der Betriebsertrag stieg gegenüber dem Vorjahr um CHF 59.3 Mio. auf CHF 1 214.1 Mio. Sowohl das Kerngeschäft Immobilien wie auch das Segment Dienstleistungen entwickelten sich gut. Immobilien steigerten den Ertrag um 6.4%. Die immobiliennahen Dienstleistungen wuchsen um 4.8% gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des Immobilienportfolios von CHF 11.2 Mrd. legte um 5.4% zu. Gleichzeitig reduzierte sich die Nettorendite leicht auf 3.6%. Die Leerstandsquote sank deutlich von 5.2% auf 4.8%. Beim Gewinn resultierte ein Anstieg um CHF 5.4 Mio. oder 1.8% auf CHF 310.9 Mio. Für 2019 und mittelfristig stellt Swiss Prime Site eine stabile beziehungsweise steigende Entwicklung der wichtigsten Parameter in Aussicht.

2018 entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft abermals positiv. Im globalen Wettbewerb überzeugte der Standort Schweiz viele internationale Unternehmen. Der Immobilienmarkt profitierte davon. Die Zinsentwicklung war weiterhin stabil. Swiss Prime Site hat sich unter diesen Rahmenbedingungen gut behauptet und kann für 2018 in beiden Segmenten Wachstum und gute Resultate ausweisen.

Im Kerngeschäft Immobilien tätigte Swiss Prime Site umfassende Investitionen. Der Bestand an erstklassigen Liegenschaften wurde mit wichtigen Zukäufen erweitert. Das Unternehmen bereinigte das Portfolio zudem, indem es Minderheitsbeteiligungen an Immobilien verkaufte und gegen attraktiven Alleinbesitz anderer Liegenschaften eintauschte. Darüber hinaus wurden Entwicklungs- und Neubauprojekte weiter vorangetrieben. Die Pipeline wurde mit neuen Vorhaben erweitert. Wiederum erwies es sich als richtig, die Strategie und das Geschäftsmodell auf ein erfolgreiches Management des Bestandsportfolios wie auch auf eigene Entwicklungen abzustellen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte Swiss Prime Site rund 190 000 m² (12% der vermietbaren Flächen) innerhalb des Immobilienportfolios neu- oder wiedervermieten. Im Verlauf von 2018 fanden mehrere Transaktionen statt, welche das Bestands- und Entwicklungsportfolio weiter schärften: Im Januar erwarb Swiss Prime Site ein komplett vermietetes und für die weitere Entwicklung vielversprechendes Areal in Regensdorf nahe Zürich. Mitte Jahr folgte der Zukauf des bereits mehrheitlich vorvermieteten Bauprojekts «West-Log» in Zürich. Für diese wegweisende Stadtlogistikliegenschaft wurde im Herbst der Grundstein gelegt. In Monthey (Kanton Wallis) erwarb Swiss Prime Site ein Grundstück, um darauf eine Liegenschaft für die Gruppengesellschaft Tertianum zu bauen.

Im Herzen von Zürich, an der Beethovenstrasse 33 – nahe Paradeplatz und See –, bereichert neu eine vollvermietete Büroimmobilie das Portfolio. Wie geplant, wurde das Wohnprojekt «Weltpost Park» in Bern veräussert. Dieses wird Anfang 2020 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Im letzten Quartal 2018 einigte sich Swiss Prime Site mit dem Mehrheitseigentümer des Urban Entertainment Centers «Sihlcity» in Zürich auf einen Tausch des Miteigentumsanteils von 24.2% gegen drei attraktive Liegenschaften. Sie sind voll vermietet und passen vorzüglich ins Bestandsportfolio. Zwei davon befinden sich in Zürich und eine in Worblaufen im Kanton Bern, wo Swiss Prime Site bereits einen Miteigentumsanteil von 49% besass. Zudem veräusserte das Unternehmen im Dezember zwei kleinere Bestandsliegenschaften in Bern und Dietikon.

Mit Wincasa, Tertianum, Jelmoli – The House of Brands und Swiss Prime Site Solutions umfasst das Segment Dienstleistungen die immobiliennahen Services. In der Summe schliesst das Segment das Geschäftsjahr 2018 ebenfalls erfolgreich ab. Wincasa schreitet mit der Transformationsstrategie weiter voran. Mit dem Zukauf von «streamnow AG» vollzog das Unternehmen einen wichtigen Schritt für die weitere Entwicklung und Digitalisierung des Geschäftsmodells. Tertianum führte unterdessen in der Deutschschweiz und im Tessin ein neues Ressourcen-Planungssystem sowie ein Pflege-Dokumentationssystem ein. Damit können interne Abläufe und Prozesse optimiert und der Kundenservice deutlich aufgewertet werden. Jelmoli feierte 2018 das 185-Jahre-Jubiläum. Der älteste Premium Department Store der Schweiz behauptete sich im anspruchsvollen Umfeld. Die Stärkung des Geschäftsmodells durch den Ausbau des Bereichs E-Commerce und die Eröffnung eines zweiten Standbeins am Flughafen Zürich kommen gut voran. Bei Swiss Prime Site Solutions wurde nach der vorzeitigen Mandatsverlängerung mit der Swiss Prime Anlagestiftung das Managementteam verstärkt und das Dienstleistungsportfolio weiter geschärft.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018	Veränderung in %
Segment Immobilien	478.4	509.2	6.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	424.4	434.4	2.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51.7	72.8	40.6
Andere betriebliche Erträge	2.3	2.0	-11.0
Segment Dienstleistungen	754.6	790.7	4.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	100.7	101.5	0.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	142.2	144.4	1.5
Ertrag aus Retail	136.2	131.3	-3.6
Ertrag aus Leben im Alter	360.1	396.9	10.2
Ertrag aus Asset Management	9.9	8.5	-14.4
Andere betriebliche Erträge	5.6	8.2	45.1
Eliminationen	-78.2	-85.7	9.6
Total Konzern	1 154.8	1 214.1	5.1

Die Swiss Prime Site-Gruppe steigerte den Betriebsertrag 2018 um 5.1% auf CHF 1 214.1 Mio. Sowohl das Segment Immobilien wie auch das Segment Dienstleistungen trugen zum erfreulichen Wachstum bei. Immobilien, das Kerngeschäft von Swiss Prime Site, entwickelte sich weiterhin dynamisch. Das Segment erreichte einen Betriebsertrag von CHF 509.2 Mio. Der Anstieg um 6.4% beziehungsweise CHF 30.8 Mio. basiert hauptsächlich auf der Zunahme von Erträgen aus Vermietung und Entwicklung von Immobilien und Projekten. Insbesondere trugen das aktive Leerstandsmanagement, Akquisitionen im aktuellen wie auch im Vorjahr sowie erfolgreiche Neu- und Wiedervermietungen zu der Zunahme bei. Mit CHF 11.2 Mrd. stieg der Marktwert der 190 Liegenschaften [188 per Ende 2017] um 5.4% oder CHF 571.3 Mio. Die Rentabilität des Portfolios ist mit einer Nettorendite von 3.6% im Marktvergleich weiterhin auf einem attraktiven Niveau. Die Leerstandsquote, als Gradmesser für die Attraktivität des Immobilienparks, betrug 4.8% und verbesserte sich um 0.4 Prozentpunkte.

Der Ertrag des Segments Dienstleistungen wuchs in der Berichtsperiode um 4.8% gegenüber dem Vorjahr und erreichte CHF 790.7 Mio. [CHF 754.6 Mio.]. Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen erreichte CHF 144.4 Mio. [CHF 142.2 Mio.]. Der führende Immobiliendienstleister der Schweiz konnte dank der Einführung verschiedener Dienstleistungen (zum Beispiel Baumanagement) den Ertrag leicht steigern. Die 2017 eingeführte neue Dienstleistung «Mixed-Use-Site Management» etabliert sich im Markt und trägt bereits erste Früchte. Areale mit mannigfaltiger Nutzung bedürfen integraler und speziell auf sie zugeschnittener Services. Wincasa hat dieses Marktbedürfnis früh erkannt und neben Zürich auch in der Westschweiz (Genf) eine Niederlassung für diese spezifischen Dienstleistungen eröffnet. Im August 2018 konnte der Immobiliendienstleister ein Bewirtschaftungsmandat mit einem der bedeutendsten Kunden frühzeitig um weitere fünf Jahre verlängern. Der Vertrag umfasst über 1 000 Betriebs- und Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 1.4 Mio. m². Der Marktwert des von Wincasa bewirtschafteten Portfolios beträgt rund CHF 68 Mrd. Tertianum setzt seine Wachstumsstrategie um und verfügt nun schweizweit über 77 Standorte. Investitionen in Prozesse und IT sollten die Attraktivität des Standortnetzwerks von Tertianum weiter steigern. Der Ertrag aus Leben im Alter erreichte CHF 396.9 Mio. (+10.2%). Jelmoli – The House of Brands erreichte einen Ertrag aus Retail von CHF 131.3 Mio. [CHF 136.2 Mio.]. Trotz eines herausfordernden Jahres mit schweizweit sinkenden Handelserträgen behauptet sich der Premium Department Store. Das Unternehmen investierte in Sortimente, Verkaufsformate und das Gebäude, um die Erwartungen der Kunden zu erfüllen. Zudem wurde die Expansion der Onlinestrategie in Angriff genommen. Swiss Prime Site Solutions erwirtschaftete einen Ertrag von CHF 8.5 Mio. [CHF 9.9 Mio.]. Das neue Management investiert in den Ausbau der Kundenbasis und Dienstleistungen sowie Mitarbeitende und Infrastruktur. Das Immobilienvermögen, der durch die Swiss Prime Site Solutions betreuten Swiss Prime Anlagestiftung, beträgt rund CHF 1.6 Mrd.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018	Veränderung in %
Segment Immobilien	422.0	431.1	2.1
Segment Dienstleistungen	48.6	47.6	-2.1
Total Konzern	470.6	478.6	1.7

Swiss Prime Site erzielte 2018 ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 478.6 Mio. [CHF 470.6 Mio.]. Das EBIT ohne Neubewertungen erreichte CHF 411.1 Mio. [CHF 404.8 Mio.]. Das Kerngeschäft Immobilien (+2.1%) trug unverändert den Löwenanteil zum Resultat bei. In diesem guten Ergebnis sind Neubewertungen von CHF 68.3 Mio. [CHF 65.9 Mio.] enthalten. 3.22% betrug der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz per Ende 2018 und lag damit 13 Basispunkte unter Vorjahr. Das Kerngeschäft Immobilien zeigt mit diesem eindrucklichen Resultat wiederum seine operative Kraft, konnte dieses doch einerseits mit steigenden Mieteinnahmen und andererseits mit erfolgreichen Veräusserungen von Projekten erreicht werden. Aus der Teilveräusserung des Projekts «Espace Tourbillon» in Genf, der Devestition des Projekts «Weltpost Park» in Bern und zweier Anlageliegenschaften sowie eines Earn-outs resultierten Vorsteuererfolge von insgesamt CHF 33.9 Mio. Mit CHF 165.1 Mio. war der Betriebsaufwand des Segments Immobilien um CHF 40.5 Mio. höher. Dies ist vor allem auf Aufwände der verkauften Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete ein EBIT von CHF 47.6 Mio. [CHF 48.6 Mio.]. Trotz substanzieller Investitionen in die Zukunft konnte das Ergebnis beinahe stabil gehalten werden. Beim Immobiliendienstleister Wincasa wurden vor allem die Anstrengungen intensiviert, die Digitalisierung des Geschäftsmodells weiter voranzutreiben. Die Vergrösserung des Netzwerks und Optimierungen der Administrativprozesse trugen bei Tertianum wie geplant zu verbesserten Resultaten bei. Jelmoli investierte in die erwähnten Zukunftsprojekte und ist zuversichtlich, seinen mittelfristigen Businessplan zu erfüllen. Der Betriebsaufwand im Segment Dienstleistungen von CHF 742.6 Mio. [CHF 705.7 Mio.] erhöhte sich primär aufgrund gesteigener Personalaufwendungen und Abschreibungen. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 6 295 Personen [5 910].

Gewinn

Swiss Prime Site erzielte 2018 einen Gewinn von CHF 310.9 Mio. [CHF 305.5 Mio.] respektive CHF 287.8 Mio. [CHF 307.4 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Operative Verbesserungen der Gruppengesellschaften und erzielte wiederkehrende Gewinne aus dem Verkauf von Immobilienentwicklungen und Liegenschaften konnten die erhöhten Investitionen gut kompensieren. Der Finanzaufwand reduzierte sich aufgrund attraktiver Refinanzierungen gegenüber dem Vorjahr wiederum leicht. Der Gewinn pro Aktie (EPS) übersteigt sowohl mit wie auch ohne Neubewertungen und latente Steuern die in Aussicht gestellte Dividendenausschüttung. Der EPS betrug im Geschäftsjahr 2018 CHF 4.27 [CHF 4.27]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern erreichte der EPS CHF 3.95 [CHF 4.30].

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	470.6	478.6	1.7
Finanzaufwand	-77.8	-75.8	-2.7
Finanzertrag	2.0	1.2	-42.8
Ertragssteueraufwand	-89.3	-93.1	4.2
Gewinn	305.5	310.9	1.8
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	307.4	287.8	-6.4

Bilanzkennzahlen

Im Januar 2018 platzierte Swiss Prime Site eine siebenjährige Wandelanleihe über CHF 300 Mio. mit einem Coupon von 0.325% auf dem Kapitalmarkt. Darüber hinaus wurden im dritten Quartal mittels einer sechsjährigen 1%-Obligationenanleihe CHF 190 Mio. aufgenommen. Swiss Prime Site führte Ende September 2018 zudem eine Aktienkapitalerhöhung durch. Das Eigenkapital wurde durch die Ausgabe von 4 467 432 voll liberierten Namenaktien um rund CHF 323 Mio. erhöht. Das aufgenommene Kapital wird zur Finanzierung der Entwicklungspipeline sowie von Marktopportunitäten genutzt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz beträgt 1.4% [1.5%] und sank wiederum gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig reduzierte sich die gewichtete Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals leicht auf 4.3 Jahre [4.7 Jahre]. Im Vergleich zur erzielten Nettorendite auf dem Immobilienportfolio von 3.6% führt dies zu einem attraktiven Zinssatzspread von 2.2% [2.2%].

	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.9	1.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	-
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	-2.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.5	1.4	-6.7
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.3	-8.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.6	45.3	-0.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	82.87	83.40	0.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	66.85	67.74	1.3

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Swiss Prime Site weist eine solide Finanzkraft auf. Die Eigenkapitalquote betrug per Ende 2018 43.9%. Der Belehnungssatz des Immobilienportfolios lag bei 45.3% [45.6%]. Der NAV nach latenten Steuern erreichte CHF 67.74 pro Aktie und lag 1.3% über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site belief sich auf 6.4% und befindet sich damit im langfristig angestrebten Zielkorridor.

Ausblick

Swiss Prime Site geht davon aus, dass sich die ökonomischen und politischen Bedingungen im gleichen Rahmen wie 2018 bewegen und dadurch Chancen für das Unternehmen sowie die Branche entstehen werden. Insbesondere die Projektentwicklungen werden sich mittelfristig positiv auf Ertrag und Gewinn von Swiss Prime Site auswirken. Für 2019 erwartet das Unternehmen sowohl auf Stufe Ertrag wie auch auf der Gewinnebene stabile Resultate. Dazu beitragen werden das aktive Asset-, Portfolio- und Leerstandsmanagement, wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die Umsetzung der Projektpipeline. Die daraus erstellten Liegenschaften werden beginnend ab Ende 2019 deutliche Wachstumsimpulse für die Mieterträge und damit Resultate setzen. Aus dem immobilien-nahen Segment Dienstleistungen erwartet Swiss Prime Site die geplanten Beiträge. Das Unternehmen hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.

Geschäftsmodell

Von Raum zu Lebensraum

Den Kern des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site bilden Projektentwicklung, Objektrealisierung, Bewirtschaftung sowie die Eigen- und Fremdnutzung von Immobilien. Die Ziele dieses Kernprozesses sind die nachhaltige Wertgenerierung und der Ausbau des Immobilienportfolios. Areale und Liegenschaften werden in Projekten nach höchsten Massstäben für die aktuellen und künftigen Marktbedürfnisse entwickelt. Swiss Prime Site finanziert die Vorhaben und lässt sie durch Partner erstellen. Nach Vollendung werden die Objekte vermarktet, bewirtschaftet und zur Nutzung an die Mieter übergeben. Am Ende der Lebensphase der Immobilien werden diese neu entwickelt oder umgenutzt, sodass der Zyklus neu beginnen kann.

Das Portfolio wird innerhalb der Wertschöpfungskette durch Zukäufe ergänzt und durch Verkäufe optimiert. Um den Kern des Geschäftsmodells herum sorgen übergeordnete Geschäftsprozesse dafür, dass Wissen innerhalb des Unternehmens aufgebaut sowie der Markt- und Ressourcenzugang gewährleistet wird. Weiter unterstützen Vermarktung und Branding sowie eine moderne Informatikarchitektur und eine zeitgemässe Mitarbeiterentwicklung die Gestaltung von «Raum zu Lebensraum».

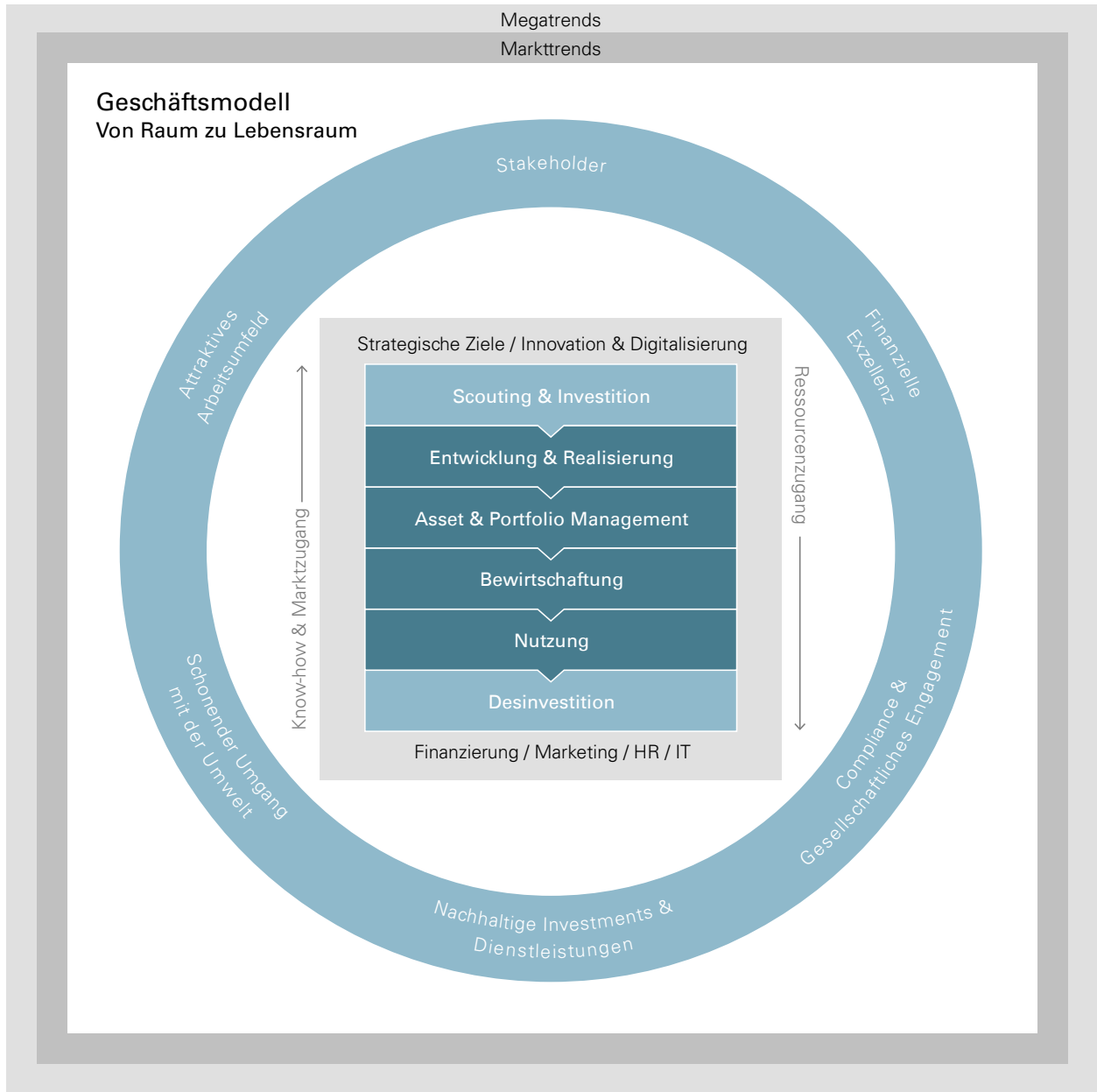
Räume im Einklang mit den Bedürfnissen nachhaltig entwickeln

Auf übergeordneter und damit gesellschaftlicher Ebene werden die wichtigsten Impulse aufgenommen, welche massgeblich Einfluss auf das Geschäftsmodell haben. Relevante Trends wie zum Beispiel Digitalisierung, demografische Veränderungen oder Zuwanderung können zu Erweiterungen und Anpassungen der Wertschöpfungskette führen. Markttrends, wie die Revitalisierung nicht mehr zeitgemässer Industrieareale oder Veränderungen des Zinsumfelds, gehören zu den weiteren Einflussfaktoren. Den innersten Kreis dieser «Makrodimensionen» bilden die Bedürfnisse der direkten Stakeholder. Dabei werden insbesondere die Anliegen von Kunden, Kapitalgebern, der öffentlichen Hand, Projektpartnern und Mitarbeitenden integriert.

Vertikal integrierte Gruppengesellschaften

Die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions bilden die Bestandteile sowie die Basis des integrierten Geschäftsmodells der Swiss Prime Site-Gruppe. Das über CHF 11 Mrd. umfassende Liegenschaftsportfolio wird von Swiss Prime Site Immobilien durch Erwerb, Entwicklungen, Umnutzungen, Realisation, Finanzierung und wo nötig Veräusserung aktiv erweitert und optimiert. Wincasa steuert durch Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung und Verkauf von Immobilien über die Wertschöpfungsstufen hinweg einen Teil zur Kette bei. Tertianum als Dienstleister im Bereich Leben im Alter und Jelmoli als Premium Department Store nutzen Liegenschaften des Portfolios und tragen zur weiteren Stärkung des Geschäftsmodells bei. Swiss Prime Site Solutions bietet seit 2017 als Asset Manager mit Erwerb, Entwicklung, Umnutzung, Realisation, Finanzierung und Verkauf Dienstleistungen des Kernprozesses für Dritte an.

Die Wertschöpfungsprozesse der Gruppengesellschaften sind bewusst nicht voll zentralisiert und generieren über die genannten integralen Teile des Geschäftsmodells hinaus wichtige Beiträge für den langfristigen Erfolg der Gruppe.



Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site

Nachhaltigkeit

Als führende Immobiliengesellschaft ist Swiss Prime Site der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernimmt Verantwortung für ihre unternehmerischen Handlungen, die Umwelt und die Gesellschaft. Dabei verfolgt das Unternehmen einen umfassenden Ansatz, der an sechs Dimensionen ausgerichtet ist.

Stakeholder

Glaubwürdigkeit, Zuverlässigkeit, Integrität, Vertrauenswürdigkeit und Verantwortungsbewusstsein sind wichtige Pfeiler der Reputation von Swiss Prime Site und tragen entscheidend zum ausgezeichneten Image bei Stakeholdern bei. Dafür steht das Unternehmen ständig im Dialog mit allen Anspruchsgruppen und stimmt Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht ab. Swiss Prime Site richtet die Geschäftstätigkeit konsequent an den Bedürfnissen der Stakeholder aus, da dies letztlich Markt- und Kundennähe schafft und so zum Unternehmenserfolg beiträgt.

Finanzielle Exzellenz

Ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen basiert auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Dadurch wird mehr Wert geschaffen, was letztlich allen Stakeholdern zugutekommt. Durch klare Kontrollen der Eigen- und Drittkosten werden fortlaufend ungenutzte Potenziale identifiziert. Verbesserungen der operativen Prozesse und der Businessplanung sowie die kontinuierliche Senkung von Kapitalkosten und Leerstandsquote steigern die Profitabilität.

Compliance und gesellschaftliches Engagement

In der gesamten Gruppe wird grosser Wert auf integriertes und verantwortungsvolles Handeln gelegt. Dazu gehört – neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards – auch die Erfüllung von eigenen Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Transparenz wird bei allen Geschäftstätigkeiten grossgeschrieben. Der Verhaltenskodex ist Teil des Werteleitbilds.

Nachhaltige Investments und Dienstleistungen

Die Entwicklung und die Weiterentwicklung der gruppenweiten Produkte und Projekte sowie deren Ausrichtung am Markt und an den Bedürfnissen der Kunden gehören zur unternehmerischen Kernaufgabe von Swiss Prime Site. Durch Akquisition und Modernisierung wird das Immobilienportfolio laufend ausgebaut und substanziell aufgewertet. Innovationskraft und kontinuierliche Effizienzsteigerung sind die Treiber für langfristig erfolgreiche Investitionen und Dienstleistungen. Neben dem ökonomischen Mehrwert hat Swiss Prime Site dabei stets die gesellschaftlichen Ansprüche und die ökologischen Ziele im Blick.

Schonender Umgang mit der Umwelt

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. Langfristig strebt Swiss Prime Site einen emissionsneutralen Gebäudepark an. Die Senkung des Ressourcenverbrauchs, Energieeffizienz, Emissionsreduktion und ein intelligenter Umgang mit der Ressource Land sind aber nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial sinnvoll. Die Sensibilisierung der Mitarbeitenden und insbesondere der Aufruf zu einem schonenden Umgang mit der Umwelt erfolgen durch Schulungen und Informationsanlässe.

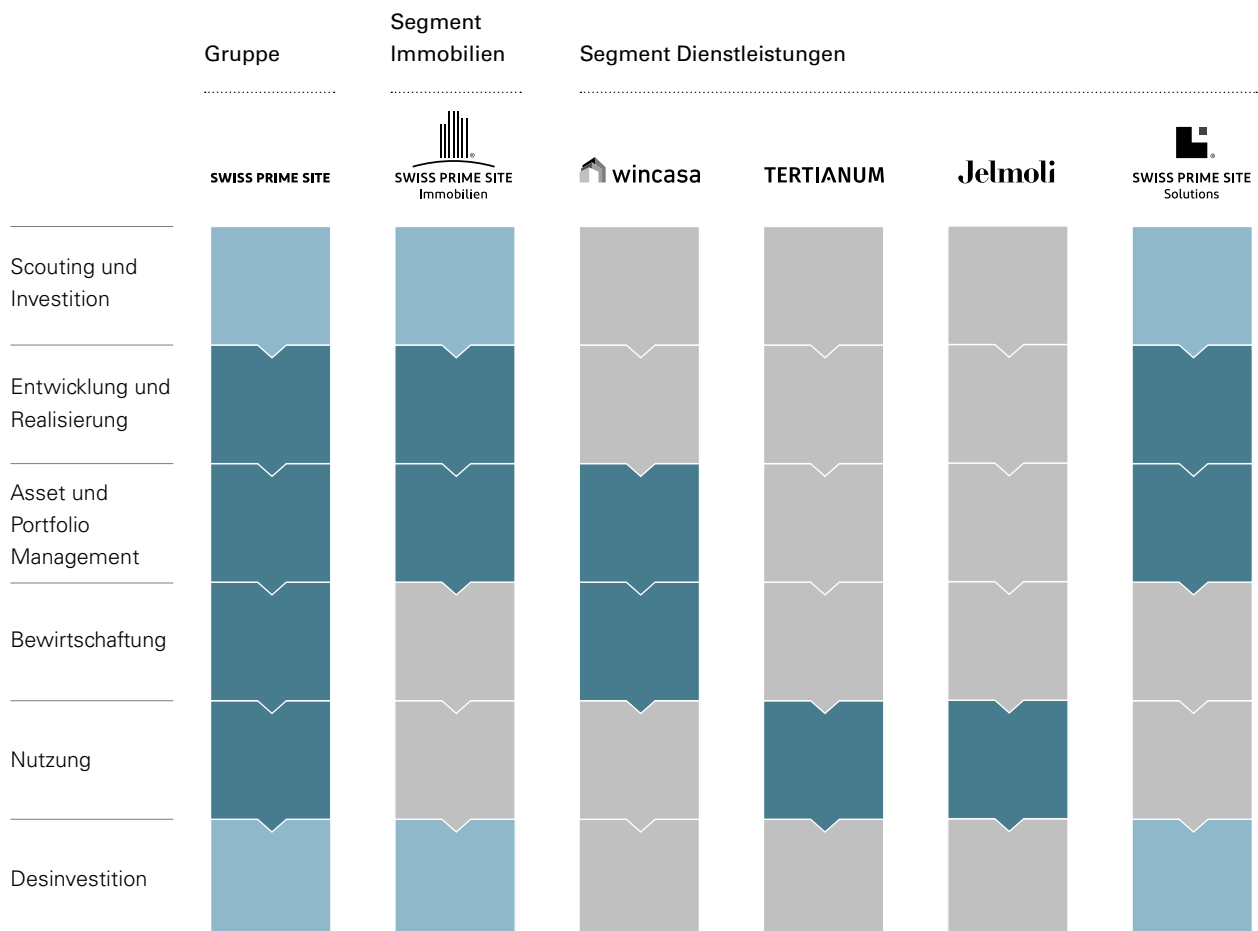
Attraktives Arbeitsumfeld

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind ein zentraler Faktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Der mittel- und langfristige Geschäftserfolg ist 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 und ihre Gruppengesellschaften sind bestrebt, Arbeitgeber erster Wahl zu sein.

In diesem Jahr publiziert Swiss Prime Site keinen separaten Nachhaltigkeitsbericht. Nachfolgend werden die Sustainability Key Metrics 2018 (nach Gruppengesellschaft und Kapitalien inklusive Veränderungen zum Vorjahr) gezeigt. Zudem steht unter [annualreport2018.sps.swiss](#) ein Download der Sustainability Key Indicators 2018 zur Verfügung.

Wertschöpfung

Die vertikal integrierten Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site bilden die Bestandteile und die Basis des Geschäftsmodells. Die Wertschöpfungsprozesse von Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Tertianum, Jelmoli und Swiss Prime Site Solutions gehen bewusst über die integralen Ebenen des Geschäftsmodells hinaus und generieren dabei wichtige Beiträge für den langfristigen Erfolg der Gruppe.



SWISS PRIME SITE

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Der Wert ihrer Qualitätsliegenschaften beträgt über CHF 11 Mrd. und besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen. Die Gesellschaft ist seit 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

1 214

Mio. CHF Betriebsertrag
+5.1% zum Vorjahr

6 295

Mitarbeitende
+6.5% zum Vorjahr

Gruppe und Gruppengesellschaften

		Swiss Prime Site-Gruppe	Swiss Prime Site Immobilien	Wincasa	Tertianum	Jelmoli	Swiss Prime Site Solutions
Finanzkapital							
Ertrag (Segmente)	Mio. CHF	1 214	509	144	397	131	8.5
Investitionen Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	%	0.90	0.82	1.01	0.85	0.99	0.46
Humankapital							
Mitarbeitende	Anzahl	6 295	59	920	4 679	628	9
Fluktuationsrate	%	25.86	8.33	21.51	26.64	28.40	0.00
Absenzenrate	%	4.97	0.94	2.17	5.65	4.50	0.33
Natürliches Kapital (Services)							
Energieverbrauch	MWh	62 852.6	373.5	3 776.4	49 261.2	9 397.2	44.3
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	6 888	33.8	502	5 908	440	4
CO ₂ -Intensität/m ²	kg CO ₂ -eq/m ²	13.8	16.46	20.79	13.55	12	16.5
CO ₂ -Intensität/FTE	kg CO ₂ -eq/FTE	1 360.5	642.6	647.7	1 582.8	887.1	615.4
Wasserverbrauch	m ³	551 946	945	17 465	499 961	33 448	127.2

Gruppenkennzahlen

	Angaben in	2018	2017
Finanzkapital			
Eigenkapital	Mio. CHF	5 145	4 777
Investitionen	Mio. CHF	545	430
Zinsaufwand (Fremdkapital)	Mio. CHF	76	78
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	1.4	1.5
Umsatz	Mio. CHF	1 214	1 155
Betriebsgewinn (EBIT)	Mio. CHF	479	471
Portfoliowert	Mio. CHF	11 204	10 633
Gewinn pro Aktie	CHF	4.27	4.27
Bankenrating		BBB/BBB+	BBB/BBB+
Physisches Kapital			
Liegenschaften	Anzahl	190	188
Nutzfläche	%	1 567 288	1 575 102
Leerstandsquote	%	4.8	5.2
Intellektuelles Kapital			
Analysierte Trendsignale	Anzahl	515	ca. 300
Innovationsprojekte	Anzahl	12	30
Beziehungskapital			
Anzahl eingetragene Aktionäre per 31.12.2018	Anzahl	10 584	10 464
Annahme Traktanden an GV	%	100	100
Natürliches Kapital (Services)			
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ /Mio. CHF Umsatz	5.67	7.65



Swiss Prime Site Immobilien

Das Segment erreichte einen Betriebsertrag von CHF 509.2 Mio. Der Anstieg um 6.4% beziehungsweise CHF 30.8 Mio. basiert hauptsächlich auf der Zunahme von Erträgen aus Vermietung und Entwicklung von Immobilien und Projekten. Insbesondere trugen das aktive Leerstandsmanagement, Akquisitionen im aktuellen wie auch im Vorjahr sowie erfolgreiche Neu- und Wiedervermietungen zu der Zunahme bei.

509.2

Mio. CHF Betriebsertrag
+6.4% zum Vorjahr

59

Mitarbeitende
+15.7% zum Vorjahr

	Angaben in	2018	2017
Finanzkapital			
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	509	478
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	%	0.82	1.29
Portfoliowert	Mio. CHF	11 204	10 633
Immobilienaufwand	Mio. CHF	64	63
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	68	66
Nettomiettertrag	Mio. CHF	434	424
Physisches Kapital			
Liegenschaften	Anzahl	190	188
Nutzfläche	m ²	1 567 288	1 575 102
Leerstandsquote	%	4.8	5.2
Intellektuelles Kapital			
Geschossfläche Entwicklungsprojekte Development	m ²	324 987	375 000
Return on Investment Entwicklungsprojekte Development	%	5	5
Humankapital			
Mitarbeitende	Anzahl	59	51
Fluktuationsrate	%	8.33	2
Absenzenrate	%	0.94	1.32
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	41	n.a.
Beziehungskapital			
Mieter	Anzahl	ca. 2 000	ca. 2 000
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	40	ca. 40
Natürliches Kapital (Services)			
Energieverbrauch	MWh	373.5	395.1
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	33.8	36
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ -eq/m ²	16.46	15.7
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ -eq/FTE	642.6	612.2
Wasserverbrauch	m ³	945	1 496.5
Natürliches Kapital (Portfolio)			
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2)	tCO ₂	39 074	38 372
CO ₂ -Intensität / m ²	kg/m ²	26.08	25.65
Wasserverbrauch	m ³	874 334	888 586
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.35	32.35
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	1.3	2



Wincasa

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen erreichte CHF 144.4 Mio. [CHF 142.2 Mio.]. Der führende Immobiliendienstleister der Schweiz konnte dank der Einführung verschiedener Dienstleistungen (zum Beispiel Baumanagement) den Umsatz leicht steigern.

144.4

Mio. CHF Ertrag
+1.5% zum Vorjahr

920

Mitarbeitende
-2.1% zum Vorjahr

	Angaben in	2018	2017
Finanzkapital			
Ertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	144	142
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	%	1.01	1.33
Assets under Management	Mrd. CHF	68	66
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 290	3 137
Begleitetes Transaktionsvolumen	Mio. CHF	450	500
Finanzieller Nutzen Kaizen	Mio. CHF	0.21	0.435
Physisches Kapital			
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	233 300	233 000
Bauprojekte	Anzahl	1 766	1 670
Mandatsportfolio Wohnen	%	36.8	38.4
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	63.2	61.6
Intellektuelles Kapital			
Kaizen-Ideen umgesetzt	Anzahl	350	404
Humankapital			
Mitarbeitende	Anzahl	920	940
Fluktuationsrate	%	21.51	18.59
Absenzenrate	%	2.17	2.71
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	43	n.a.
Beziehungskapital			
Filialen	Anzahl	27	24
Direktlieferanten	Anzahl	70	70
Anteil Top-10-Kunden	%	92.9	90.3
Natürliches Kapital (Services)			
Energieverbrauch	MWh	3 776.4	3 328.8
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	502	493
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ -eq/m ²	20.79	21.26
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ -eq/FTE	647.7	620.05
Wasserverbrauch	m ³	17 465	15 557.6

TERTIANUM

Tertianum

Tertianum setzt seine Wachstumsstrategie um und verfügt nun schweizweit über 77 Residenzen sowie Wohn- und Pflegezentren. Der Ertrag erreichte CHF 396.9 Mio. (+10.2%).

396.9

Mio. CHF Ertrag
+10.2% zum Vorjahr

4 679

Mitarbeitende
+8.7% zum Vorjahr

	Angaben in	2018	2017
Finanzkapital			
Ertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	397	360
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	%	0.85	0.97
Kosten Pflegematerial und Medikamente	Mio. CHF	3.94	3.44
Physisches Kapital			
Betriebe	Anzahl	77	76
Auslastung Pflegebetten	%	85.2	89.2
Auslastung Appartements	%	84.8	84.8
Humankapital			
Mitarbeitende	Anzahl	4 679	4 303
Fluktuationsrate	%	26.64	22.84
Absenzenrate	%	5.65	4.8
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	7	n.a.
Anteil Pflegepersonal mit sekundärer oder tertiärer Ausbildung	%	>50	>50
Beziehungskapital			
Wohnungsgäste	Anzahl	1 658	1 637
Pflege Gäste	Anzahl	2 805	2 544
Natürliches Kapital (Services)			
Energieverbrauch	MWh	49 261.2	50 649.3
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	5 908	6 933
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ -eq/m ²	13.55	15.27
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ -eq/FTE	1 582.8	2 001.45
Wasserverbrauch	m ³	499 961	429 218



Jelmoli – The House of Brands

Jelmoli – The House of Brands erreichte einen Ertrag von CHF 131.3 Mio. [CHF 136.2 Mio.]. Trotz eines herausfordernden Jahres mit schweizweit sinkenden Handelserträgen behauptet sich der Premium Department Store.

131.3

Mio. CHF Ertrag
–3.6% zum Vorjahr

628

Mitarbeitende
+0.8% zum Vorjahr

	Angaben in	2018	2017
Finanzkapital			
Ertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	131	136
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	%	0.99	1.06
Physisches Kapital			
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	24 000	24 000
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	1.98	1.94
Intellektuelles Kapital			
Marken	Anzahl	1 200	1 200
Artikel	Anzahl	60 000	60 000
Humankapital			
Mitarbeitende		628	623
Fluktuationsrate	%	28.4	19.4
Absenzenrate	%	4.5	3.73
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	46	n.a.
Beziehungskapital			
Kunden mit J-Card	Anzahl	281 600	>250 000
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	93	96
Natürliches Kapital (Services)			
Energieverbrauch	MWh	9 397.2	12 663.7
CO ₂ -Emissionen Services (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	440	1 382
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ -eq/m ²	12	38
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ -eq/FTE	887.1	2 760.14
Wasserverbrauch	m ³	33 448	39 755



Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions erwirtschaftete einen Ertrag von CHF 8.5 Mio. [CHF 9.9 Mio.]. Das neue Management investiert in den Ausbau von Kundenbasis und Dienstleistungen sowie Mitarbeitende und Infrastruktur.

8.5

Mio. CHF Ertrag
-14.4% zum Vorjahr

9

Mitarbeitende
-18.2% zum Vorjahr

	Angaben in	2018
Finanzkapital		
Ertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	8.5
Investitionen in Aus- und Weiterbildung gemessen an Jahreslohnsumme	%	0.46
Humankapital		
Mitarbeitende	Anzahl	9
Fluktuationsrate	%	0.00
Absenzenrate	%	0.33
Natürliches Kapital (Services)		
Energieverbrauch	MWh	44.3
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	4
CO ₂ -Intensität / m ²	kg CO ₂ -eq/m ²	16.5
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ -eq/FTE	615.4
Wasserverbrauch	m ³	127.2



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



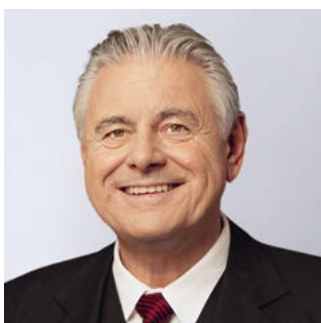
Dr. Rudolf Huber
Mitglied seit 29. April 2002¹



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



Thomas Studhalter
Mitglied seit 27. März 2018¹



Klaus R. Wecken
Mitglied seit 22. Oktober 2009

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

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 über CHF 11 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 2019

$\leq 5\%$

Leerstandsquote

$\pm 45\%$

Eigenkapitalquote

6–8%

Eigenkapitalrendite

Gruppenleitung



Oliver Hofmann
Chief Executive Officer
Wincasa

Franco Savastano
Chief Executive Officer
Jelmoli

René Zahnd
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site

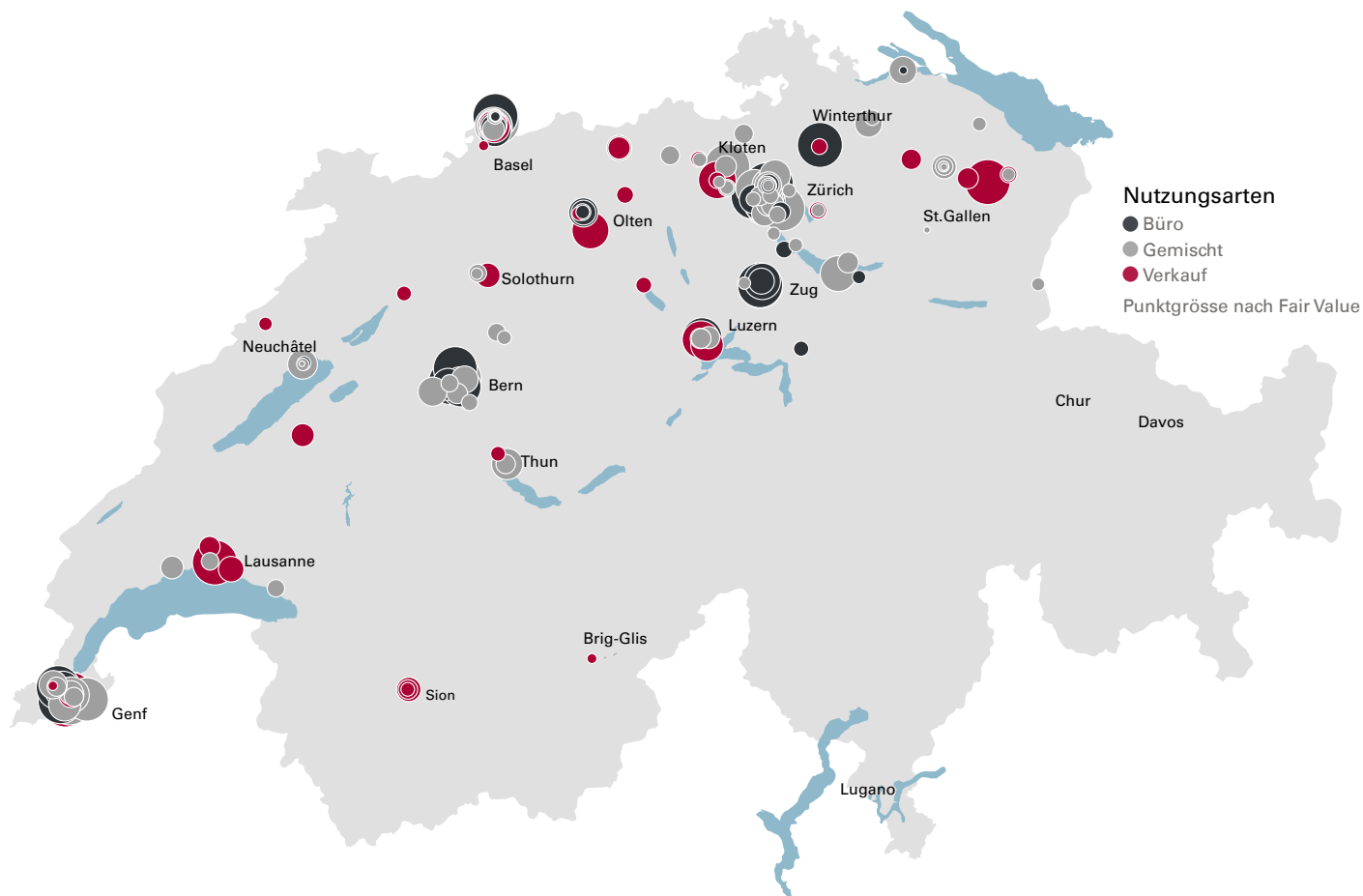
Peter Lehmann
Chief Executive Officer
Swiss Prime Site Immobilien

Markus Meier
Chief Financial Officer
Swiss Prime Site

Luca Stäger
Chief Executive Officer
Tertianum

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Wincasa, Jelmoli 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.

Immobilienportfolio



Aufbau und Wachstum

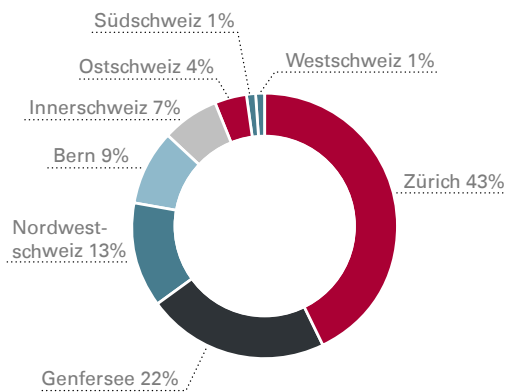
1999 wurde mit der Gründung von Swiss Prime Site durch die Pensionskasse Credit Suisse, Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Durch Erwerb und bedeutende Eigenentwicklungen wuchs der Wert der Immobilien innerhalb von weniger als 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 sowie «EspacePost» in Bern oder Objekte wie das Gotthardgebäude in Luzern erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse des Immobilienportfolios bedeutend. Ein weiterer Wachstumsschub erfolgte mit der Akquisition der drei immobiliennahen Dienstleister Tertianum (2013), SENIOcare (2015) und BOAS Senior Care (2016). Per Ende 2018 beträgt der Marktwert der Liegenschaften im Besitz von Swiss Prime Site CHF 11.2 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%).

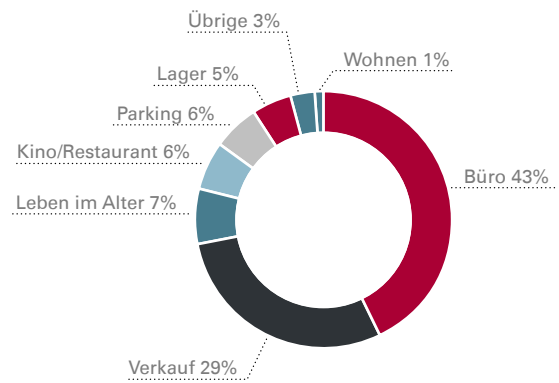
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2018



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietertag per 31.12.2018

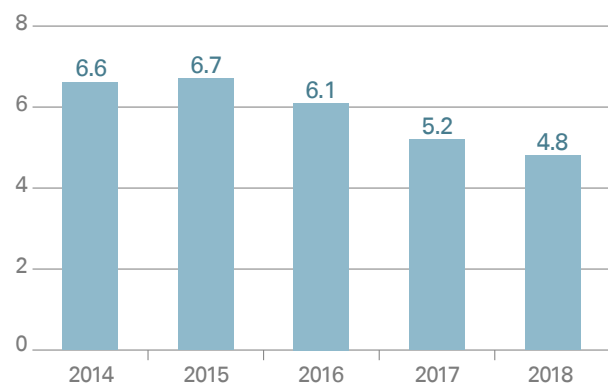


¹ Geschäftsfeld Immobilien

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 43% als Büros und 29% als Verkaufsräume vermietet. Die Nutzung der eigenen Liegenschaften durch die Gruppengesellschaft Tertianum macht 7% aus und dürfte in den kommenden Jahren zunehmen. Als weitere ergänzende Nutzungsarten gelten Unterhaltung, Parking und Lager. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 24% des Nettomietertags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 30% des Portfolios werden zwischen vier und neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

Leerstandsquote in %



Swiss Prime Site konnte in den vergangenen Jahren den Leerstand ihrer Immobilien (190 Liegenschaften) deutlich senken. 2018 lag der Wert bei tiefen 4.8%.

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. Andererseits kann der wichtige Ertragsstrom aus Mieteinnahmen kontinuierlich gesteigert werden.

Das Volumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien per Ende 2018 beträgt CHF 2.0 Mrd. und besteht aus Projekten, die sich bereits im Bau oder noch in Planung befinden. Insgesamt ist vorgesehen, in den kommenden Jahren neue Mietflächen in der Grössenordnung von 290 000 m² zu erstellen. Daraus werden rund CHF 92 Mio. zusätzliche Mieterträge erwartet.

Projekte im Bau

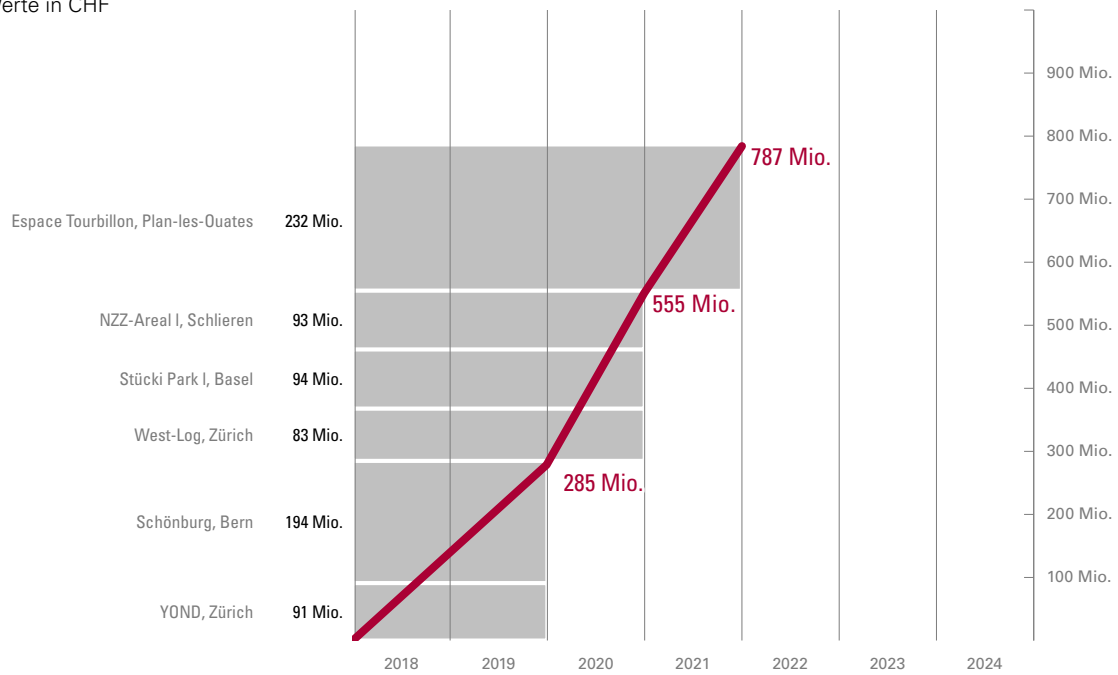
Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 800 Mio. Die dabei erstellten Mietflächen werden in der Grössenordnung von 155 000 m² sein und Erträge von CHF 44 Mio. pro Jahr generieren. Insgesamt befinden sich derzeit sechs Projekte im Bau. Die höchsten Investitionen werden mit CHF 232 Mio. in der Genfer Grossüberbauung «Espace Tourbillon» getätigt. Kurz nach Baustart im zweiten Halbjahr 2017 konnten bereits zwei Gebäude der zu erstellenden fünf Liegenschaften veräussert werden. Das Ziel ist ein weiterer Teilverkauf. Ein weiteres grösseres Projekt ist die «Schönburg» in Bern. Der ehemalige Hauptsitz der Schweizerischen Post wird für CHF 194 Mio. komplett umgebaut und einer neuen Nutzung mit Hotel, Ladenflächen, Fitness und Wohnungen zugeführt. Die Projekte im Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Nettorendite auf.

Projekte in Planung

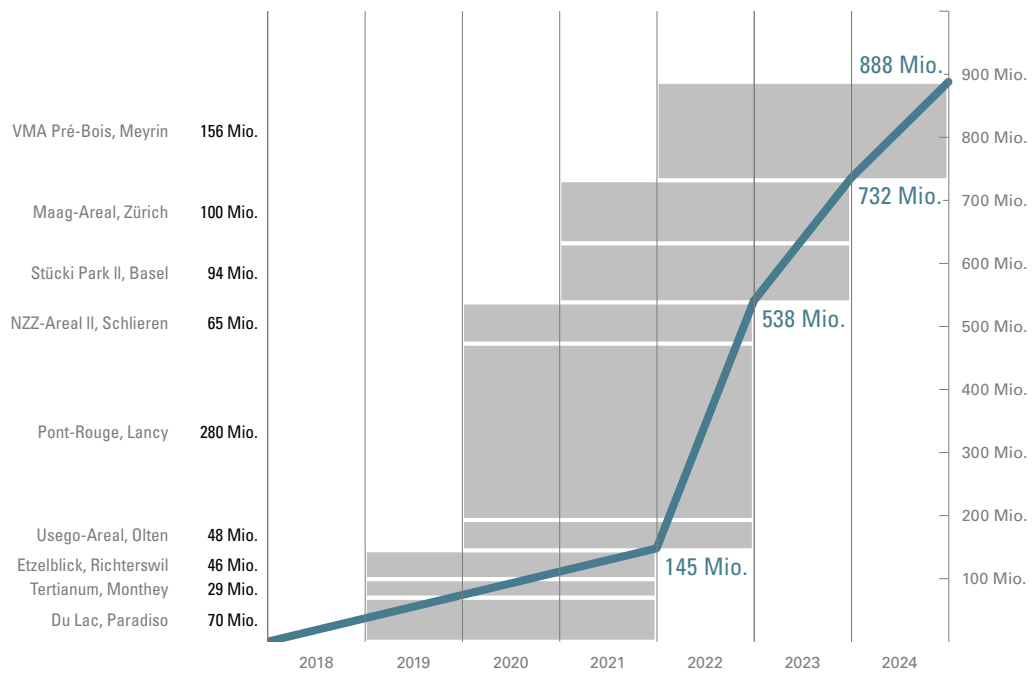
Ende 2018 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inklusive Landanteile) von rund CHF 900 Mio. in Planung. Die dabei erstellten vermietbaren Flächen werden voraussichtlich rund 135 000 m² betragen und Mieterträge von CHF 48 Mio. pro Jahr erwirtschaften. Das grösste Einzelprojekt 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 rund 30 000 m² Mietflächen erfolgen. Sehr flexible und speziell auf zukünftige Generationen von Mietern abzielende Projekte werden in den kommenden Jahren in Schlieren und Zürich realisiert. Klassische Industriearale werden dort zu Schmelztiegeln von Wissensvermittlung, Forschung, Start-ups und Kleingewerbe geformt. In der Pipeline befinden sich zudem vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren in Paradiso, Monthey, Olten (Usego-Areal) und Richterswil für die Gruppengesellschaft Tertianum.

Swiss Prime Site Immobilien verfügt zudem über Landreserven, die potenzielle Investitionen von über CHF 300 Mio. ermöglichen, sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

Projekte im Bau
Werte in CHF



Projekte in Planung
Werte in CHF



«Wir bieten Faktor Vier!»

2018 hat Swiss Prime Site Immobilien sehr gute Resultate erzielt, das Portfolio mittels Akquisitionen und Devestitionen optimiert und die Projektpipeline weiter ausgebaut. Peter Lehmann, CEO Swiss Prime Site Immobilien, ist zufrieden mit dem Erreichten, hat jedoch weitere bedeutende Ziele für die Zukunft.

Herr Lehmann, Swiss Prime Site Immobilien hat auch im abgelaufenen Jahr wieder überzeugende Resultate erzielt. Was waren die wichtigsten Treiber, die dazu geführt haben?

Peter Lehmann: Wir haben uns auch 2018 auf unsere Stärken konzentriert und unser Bestandsportfolio mit mittlerweile über 190 Liegenschaften aktiv bewirtschaftet. Das bedeutet, dass wir attraktive Liegenschaften gekauft und weniger im Fokus stehende Immobilien verkauft haben. Zudem haben wir alleine in den vergangenen zwölf Monaten knapp 200 000 m² Fläche neu oder wieder vermietet. Das ist rund ein Achtel unseres Bestands. Das kann man nur erreichen, wenn die Mitarbeitenden die Kunden kennen und ihre Wünsche verstehen.

Ihr Kundensegment ist sehr heterogen. Entsprechend unterscheiden sich auch ihre Wünsche an Büroflächen stark voneinander. Wie können Sie diese Bedürfnisse trotzdem befriedigen? Unsere Kunden haben hohe Ansprüche an ihre künftigen Büros. Diese können wir sehr gut mit unserem Bestand erfüllen. Die Mehrzahl unserer Kunden will hauptsächlich zwei Dinge: gute Erreichbarkeit und effiziente Flächen.

Können Sie das etwas detaillierter erklären?

Um entweder ihr Geschäftsmodell erfolgreich zu betreiben oder um an gute und qualifizierte Mitarbeitende zu kommen, wollen Unternehmen, dass die künftigen Büros und Flächen optimal gelegen sind. Dazu gehört eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln. Zudem wollen unsere Kunden, dass sich in mittel- oder unmittelbarer Umgebung ihres Büros Lebensräume beziehungsweise Ballungszentren befinden. Immer höhere Gewichtung kommt der Flexibilität der Flächen zu.

Wie gehen Sie mit den erhöhten technischen Bedürfnissen im heutigen Immobilienmarkt um?

Vor allem Finanzdienstleistungsunternehmen haben diesen Anspruch. Ein grosser Teil unserer Kunden wünscht hocheffiziente und äusserst flexible Flächen zu einem optimalen Preis. Menschen beziehungsweise die Unternehmen und ihre Bedürfnisse verändern sich. Wir reagieren darauf.

Was meinen Sie damit genau?

Nun, heute haben wir zunehmend «Millennials» als unsere Kunden. Die Art, wie diese Generation ihren Arbeitsplatz wahrnimmt und sich darin bewegt, unterscheidet sich von dem, was wir bisher gewohnt waren. Diese Kunden wollen rund um ihre Wirkungsstätte

einen Lebensraum vorfinden, wo sie einkaufen, Dienstleistungen beziehen, Kultur geniessen und sogar daneben gleich wohnen können. Zudem haben wir es mit Unternehmern zu tun, die viele Freiheiten zur Entfaltung brauchen. Dazu gehört Variabilität in Sachen Fläche und Mietdauer. Doch auch Dienstleistungen, die quasi auf Knopfdruck bezogen werden können, werden immer wichtiger.

In Zürich-Albisrieden und Schlieren haben Sie zwei grosse Projekte, die sich darauf fokussieren. Was können Sie dazu sagen?

Auf dem ehemaligen Siemens-Areal in Zürich realisieren wir derzeit das Projekt YOND. Dies ist eine einzigartige Immobilie, die genau auf die erwähnte Flexibilität unserer Kunden Rücksicht nimmt. Sie entsteht in einem aufstrebenden Quartier und die Flächen können sehr kurzfristig und individuell verändert werden. Im JED in Schlieren wird ein eigentliches Ökosystem für Dienstleister, Start-ups und die Wissensindustrie realisiert. Mit der Liegenschaft kommen wir dem Gedanken des «Community-Building» sehr nahe. Wir spüren den Bedarf für solche Flächen deutlich.

Sie haben das Portfolio weiter optimiert und den Bestand mittels Akquisitionen und Devestitionen angepasst. Was waren die Gründe dafür?

Wenn sich Opportunitäten im Markt bieten, greifen wir zu. Dazu haben wir als grösstes börsenkotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz die Möglichkeit. Wir haben dieses Jahr an der Beethovenstrasse in Zürich, einen Steinwurf von Paradeplatz und See entfernt, eine Liegenschaft gekauft, die perfekt in unser Portfolio passt. Neben der einmaligen Lage ist sie langfristig voll vermietet und dazu sehr flexibel in der Flächengestaltung. Diesen Standort gibt es nur einmal und die Immobilie dürfte nicht nur werthaltig sein, sondern darüber hinaus weiter an Wert gewinnen. Die zweite wichtige Transaktion betraf das Sihlcity in Zürich. Dort waren wir aus historischen Gründen lediglich Mitinhaber mit rund 24 Prozent. Unser Ziel ist jedoch, im Minimum die Mehrheit einer Immobilie zu besitzen. Der Asset Swap mit der Credit Suisse war die einmalige Möglichkeit, für diesen Minderheitsanteil im Gegenzug drei zusätzlich sehr gute Gebäude zu erhalten. Das haben wir natürlich genutzt.

Aber auch Projekte haben Sie gekauft und veräussert. Was waren da die Gründe?

In unserer Entwicklungspipeline befinden sich rund 20 Grossprojekte mit einem Volumen von über CHF 2 Mrd. Unser Vorhaben





«Weltpost Park» in Bern war das einzige, bei dem wir nicht Büro-, sondern Wohnflächen produziert hätten. Der Wohnmarkt liegt jedoch nicht in unserem Fokus. Wir haben das Projekt zwar entwickelt, jedoch immer mit dem Hintergedanken, es bei guter Gelegenheit an einen geeigneten Eigentümer zu verkaufen. Diesen haben wir in der Allianz Versicherung gefunden. Gleichzeitig nutzen wir solche freiwerdenden Mittel, um in neue Projekte zu investieren. Letztes Jahr haben wir einen Teil des Projekts «Espace Tourbillon» veräussert und ebenfalls in Genf in die Grossüberbauung «Alto Pont-Rouge» reinvestiert. Dieses Jahr nutzten wir das Momentum und kauften mit dem Erlös das zukunftsweisende Projekt «West-Log».

Sie erwähnen Genf. Wie wichtig ist die Romandie für Swiss Prime Site Immobilien?

Wir sind seit unserer Börsenkotierung im April 2000 in Genf aktiv. Wir kennen den Markt also sehr gut und beurteilen ihn als chancenreich. Zudem ist die Renditekompression in Genf weniger ausgeprägt als in gewissen Deutschschweizer Städten.

Es gibt kritische Stimmen, die in Genf Risiken von hohen Leerständen sehen. Wie geht Swiss Prime Site Immobilien damit um?

Wenn man die langfristigen Chancen und Risiken eines Marktes beurteilen will, reicht es nicht, nur die vorhandenen Quadratmeter an Büroflächen zu zählen und die neuen Projekte oben drauf zu

addieren. Man muss die Qualität der bestehen Büroliegenschaften analysieren und sich fragen, welche den Erwartungen der Nutzer noch gerecht werden. Dies ist im Central Business District (CBD) von Genf oft nicht der Fall.

Warum?

Die meisten Büroliegenschaften in der Stadt weisen eine eher geringe Flächeneffizienz im Vergleich zu modernen Immobilien auf. In vielen Gebäuden, die heute im CBD zu finden sind, geht viel Raum durch nicht nutzbare Neben- und Erschliessungsflächen verloren. Effektiv stehen in solchen Liegenschaften zum Teil nur 40% der vorhandenen Flächen für Büroarbeitsplätze zur Verfügung. Zugleich müssen die Nutzer dafür jedoch hohe Mieten zahlen. Auf diese beiden Probleme antworten wir mit modernen Liegenschaften, die den Faktor Vier bieten.

**«Der Faktor doppelte
Flächenausbeute
multipliziert mit dem
Faktor halbe Miete – das
ist der Faktor Vier.»**

Was ist der Faktor Vier?

Der Begriff «Faktor Vier» beschreibt die Vorzüge unserer neu konzeptionierten Dienstleistungsgebäude. Bei ihnen stehen bis zu 80% der Flächen effektiv für Büroarbeitsplätze zur Verfügung. Sie bieten also die doppelte Flächeneffizienz im Vergleich zu älteren Gebäuden. Gleichzeitig werden die Mieten nur halb so hoch sein. Der Faktor doppelte Flächenausbeute multipliziert mit dem Faktor halbe Miete – das ist der Faktor Vier.

Sie erwähnten vorhin, dass das «West-Log» ein zukunftssträchtiges Projekt sei. Können Sie das ausführen?

Digitalisierung und damit der Onlinehandel haben einen grossen Einfluss auf Warenströme und Distribution. Kosteneffizienz und Zeitersparnisse spielen dabei eine ganz wichtige Rolle. Damit steigt der Bedarf der Logistikindustrie nach zentralen Lagen und Gebäuden, die spezifisch auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Wir haben diese Zusammenhänge früh erkannt und bereits in den letzten Jahren in Projekte investiert, die der Branche entsprechen. Unsere Strategie war und ist es, unser Portfolio stark auf Premiumlagen auszurichten. Standen vor zehn Jahren Logistikzentren noch weit ausserhalb der Städte, werden sie heute teilweise an den Toren oder in der Agglomeration errichtet. Denn die Feinverteilung – also die letzte Meile – von Waren, ist der Schlüssel zum Erfolg vieler Logistiker. Wir helfen ihnen dabei, indem wir für sie massgeschneiderte Liegenschaften und immer mehr zentrale Flächen produzieren.

Was sind weitere Projekte, bei denen Sie die gesellschaftliche Entwicklung in Ihren Projekten vorwegnehmen?

Es gibt viele Tendenzen, gerade im Bereich Technik und Energieverbrauch, auf die wir sorgsam achten und auf die wir uns ausrichten. Bei der gesellschaftlichen Entwicklung sehen wir immer mehr den Trend zu kleineren Wohnflächen und Micro-Apartments. Obwohl Wohnen nicht in unserem Fokus steht, sehen wir zum Beispiel auf dem Maag-Areal grosses Potenzial für ein solches Projekt. Weiter wird uns die Klimaveränderung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten beschäftigen. Sommer wie im Jahr 2018 wird es vermutlich zunehmend geben. Unseren Ressourceneinsatz werden wir in Zukunft noch mehr hinterfragen müssen. Die Immobilienbranche kann dazu viel beitragen. Auf dem JED-Areal in Altstetten haben wir ein autarkes Gebäude projektiert. Dieses ist so konzipiert, dass es mit Wetterextremen viel besser umgehen kann. Emissionen lassen sich auf nahezu null reduzieren. Unser Ziel ist es, Immobilien zu entwickeln, welche möglichst die Bedürfnisse für Jahrzehnte abdecken können, umweltschonend sind und zugleich angenehme Lebensräume darstellen.

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.

26. März 2019

Generalversammlung
Geschäftsjahr 2018

8. August 2019

Halbjahresbericht per 30. Juni 2019
mit Bilanzmedienkonferenz

Herbst 2019

Capital Markets Day 2019



Markus Waeber
Head 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



**CORPORATE
GOVERNANCE-
BERICHT**

2018

Inhalt

Corporate Governance-Bericht

3	Gruppenstruktur
5	Segmente
6	Aktionariat
7	Kapitalstruktur
10	Verwaltungsrat
17	Gruppenleitung
23	Mitwirkungsrechte der Aktionäre
25	Revisionsstelle

Corporate Governance

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 handelte 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 CH 0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2018 betrug CHF 6041.5 Mio. [CHF 6433.1 Mio.]. Im Berichtsjahr gab es in der Gruppe folgende Änderungen:

01.01.18 Bellevue-Bau AG, Winterthur
in die Swiss Prime Site Immobilien AG,
Olten
Fusion

01.01.18 SENIOcare AG, Zürich
in die Tertianum AG, Zürich
Fusion

01.01.18 La Résidence des Marronniers SA, Martigny
in die LesTourelles S.à r.l., Martigny
Fusion

12.01.18 Zentrum Schönberg AG, Bern
Kauf 51% Aktien

01.01.18 Résidence les Sources Saxon SA, Saxon
in die LesTourelles S.à r.l., Martigny
Fusion

01.04.18 Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz
in die LesTourelles S.à r.l., Martigny
Fusion

01.01.18 Perlavita Rosenau AG, Kirchberg
in die Tertianum AG, Zürich
Fusion

19.10.18 streamnow AG, Zürich
Kauf 100% Aktien

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

		31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
	Tätigkeitsbereich				
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	Immobilien	6 000	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz ²	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
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
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ³	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich	Leben im Alter	100	100.0	100	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 ^{2,3}	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg ⁴	Leben im Alter	300	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	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
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon ³	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
SENIOfcare AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	2 400	100.0	n.a.	n.a.
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
streamnow ag, Zürich ⁵	Immobilien dienst- leistungen	–	–	100	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ¹	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 ⁴	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	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 ⁶	Leben im Alter	–	–	1 000	51.0

¹ Fusion der Bellevue-Bau AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.01.2018

² Fusion der Home Médicalisé Vert-Bois SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.04.2018

³ Fusion der La Résidence des Marronniers SA und der Résidence les Sources Saxon SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.01.2018

⁴ Fusion der Perlavita Rosenau AG und der SENIOcare AG in die Tertianum AG per 01.01.2018

⁵ Akquisition per 19.10.2018

⁶ Akquisition per 12.01.2018

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

		31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
	Tätigkeitsbereich				
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 den zwei Segmenten Immobilien und Dienstleistungen. Die Zuordnung der Beteiligungen zu diesen Segmenten ist wie folgt:

Immobilien

59

Mitarbeitende

-
- Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten

 - SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten
 - Swiss Prime Site Management AG, Olten
 - Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten

Dienstleistungen

6 236

Mitarbeitende

-
- Tertianum Gruppe AG, Zürich
 - Jelmoli AG, Zürich
 - Wincasa AG, Winterthur

 - 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 Bel-Horizon Sàrl, Ecublens
 - Résidence de la Jardinerie SA, Delémont
 - Résidence du Bourg SA, Aigle
 - Résidence Joli Automne SA, Ecublens
 - Résidence le Pacific SA, Etoy
 - Résidence l'Eaudine SA, Montreux
 - streamnow ag, Zürich
 - Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich
 - Tertianum AG, Zürich
 - Tertianum Management AG, Zürich
 - Tertianum Romandie Management SA, Crissier
 - Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden
 - Zentrum Schönberg AG, Bern

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2018

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	8 591	81.1	2 633 731	3.5
1 001 bis 10 000	1 627	15.4	4 364 194	5.7
10 001 bis 100 000	289	2.7	8 845 351	11.7
100 001 bis 1 000 000	70	0.7	17 992 083	23.7
1 000 001 und mehr	7	0.1	14 825 077	19.5
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	10 584	100.0	48 660 436	64.1
Dispobestand			27 285 913	35.9
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	9 815	92.8	33 885 713	69.6
Europa (ohne Schweiz)	586	5.5	12 053 510	24.8
Andere Länder	183	1.7	2 721 213	5.6
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	10 584	100.0	48 660 436	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	9 502	89.8	7 273 403	14.9
Juristische Personen	504	4.8	18 145 551	37.4
Pensionskassen	200	1.9	9 744 805	20.0
Versicherungen	30	0.3	1 915 691	3.9
Fonds	185	1.7	8 027 171	16.5
Übrige	163	1.5	3 553 815	7.3
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	10 584	100.0	48 660 436	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2017 Beteiligungsquote in %	31.12.2018 Beteiligungsquote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	4.1
State Street Corporation, Boston	3.9	3.6
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n.a.	3.2

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, 33¹/₃, 50 oder 66²/₃ 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 38.748 Mio. oder 3.3% des bestehenden Aktienkapitals erhöht werden. Am 28. September 2018 wurde das Aktienkapital um CHF 68.352 Mio. (4 467 432 Aktien) erhöht.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Das genehmigte und bedingte Kapital besteht aus 2 532 568 [4 172 617] Namenaktien im Betrag von CHF 38.748 Mio. [CHF 63.841 Mio.].

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 27. März 2020 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 23 «Eigenkapital» der Konzernrechnung auf Seite 58 des Finanzberichts. 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 Investoren/Corporate Governance) entnommen werden.

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. 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 Investoren/Corporate Governance) mit der Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen beschliessen.

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

Kapitalstruktur per 31.12.2018

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	2 532 568	15.30	38 748
davon für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten im Zusammenhang mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen	2 532 568	15.30	38 748

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 31.12.2015	69 651 534	15.30	1 065 668
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe	1 827 383	15.30	27 959
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

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	245.334	297.077
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	244.287	0.000
Wandelpreis	CHF	104.41	100.67
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		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 36.634 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 3.3% des Aktienkapitals vor Ausgabe der Wandelanleihe.

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen sind in Anhang 21 «Finanzverbindlichkeiten» auf Seite 56 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
Klaus R. Wecken	Mitglied	DE	2009

Austritte in der Berichtsperiode

Dr. Elisabeth Bourqui per 23. April 2018.

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), die 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 in einem Organisationsreglement, einer Kompetenzordnung und einem 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 Organi-

sationsreglements 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 fünf Sitzungen und acht 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 darauf folgenden Verwaltungsratssitzungen werden diese 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 bereits 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 Risikoreportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsausschusses beurteilt, genehmigt und bezüglich Umsetzung kontrolliert.

Der Verwaltungsrat wird zudem von der internen und der externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisions-tätigkeit mit der Durchführung von speziellen Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss. Die externe Revisionsstelle nimmt an relevanten Sitzungen des Prüfungsausschusses teil und wird nach Bedarf zur Lösung von Fragestellungen beigezogen.

Prüfungsausschuss

Vorsitz: Rudolf Huber; Mitglieder: Elisabeth Bourqui (bis 23.04.2018), Thomas Studhalter, 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 bean-

trägt für den Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, der die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt. Der Prüfungsausschuss hat für das Berichtsjahr Herrn Rolf Krummenacher, Luzern, als ständigen Berater hinzugezogen.

Der Prüfungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen 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: Elisabeth Bourqui (bis 23.04.2018), Mario F. Seris, 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 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 im Anlagereglement 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 drei Telefonkonferenzen des Anlageausschusses statt.

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



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

Börsennotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Belimo Holding AG, Hinwil; Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Luzern

Nicht börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Gebäudeversicherung Bern (GVB), Ittigen; Vizepräsident des Verwaltungsrats der Händi 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

Nomination und Vergütung: Mitglied

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 Dezember 2016 ist Barbara Frei Zone President Deutschland, Österreich und Schweiz von Schneider Electric und Vorsitzende der Geschäftsleitung der Schneider Electric GmbH, Deutschland.

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: Geschäftsführerin der ELSO GmbH, der Merten GmbH, der Schneider Electric GmbH, der Schneider Electric Holding Germany GmbH, der SE Real Estate GmbH; Geschäftsführerin der Schneider Electric «Austria» Ges.m.b.H.; Mitglied des Aufsichtsrats der Schneider Electric Sachsenwerk GmbH; Mitglied des Verwaltungsrats der Feller AG, Horgen; Präsidentin des Verwaltungsrats der Schneider Electric (Schweiz) AG, Ittigen



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: Vorsitz

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



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; Präsident des Verwaltungsrats der Pendragon PLC, Nottingham, UK

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



Thomas Studhalter
1969, Horw

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

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2018

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

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. Ihm rapportieren ebenso die Niederlassungen Altdorf, Sursee und Zug. Vor seiner Tätigkeit bei BDO war Thomas Studhalter Partner bei KPMG und leitete dort die Marktregion Zentralschweiz sowie die Abteilung Wirtschaftsprüfung.

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; Delegierter des Verwaltungsrats der HelloNina AG, Zürich; Vizepräsident des Stiftungsrats der Stiftung Ruderzentrum Luzern-Rotsee, Luzern



Klaus R. Wecken

1951, Bürgenstock

«Permanente Niedrigzinsen verlangen
von der Immobilienwirtschaft innovative
Konzepte zum Renditeerhalt.»

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied seit 2009

Ausbildung

Volkswirtschaft, Universität Freiburg im Breisgau

Berufliche Tätigkeit

Seit 1974 Gründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz; ab 1984 Mitgründer und Vorstand der KHK Software AG, Frankfurt am Main, die Klaus Wecken 1997 an die SAGE Group, Newcastle, UK, verkaufte; ab 1999 Mitgründer und Hauptaktionär der Immobiliengesellschaft Tivona AG, Basel, die 2009 über die Jelmoli Holding AG, Zürich, in die Swiss Prime Site-Gruppe integriert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute er über sein Family Office Wecken & Cie., Basel, mehr als 40 Beteiligungen mit Schwerpunkt Internet, Software, MedTec sowie Immobilien auf. Im börsenkotierten Immobilienbereich ist Klaus Wecken unter anderem einer der Hauptaktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstands Real Estate AG, Langen bei Frankfurt, sowie der Adler Real Estate AG, Berlin. Die DEMIRE hatte zuvor die Fair Value REIT AG, Gräfeling, übernommen. Die Adler AG hat die Westgrund AG, Berlin, die Brack Capital Properties N.V., Amsterdam NL, die Accentro AG, Berlin, sowie 25% der Conwert Immobilien Invest SE, Wien, übernommen. Die Accentro AG und der Conwert-Anteil wurden zwischenzeitlich weiter veräussert.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Care4 Holding AG, Basel, der Care4 AG, Basel, und der IRESI International Real Estate Investors AG, Basel; Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel; Geschäftsführer der W & W Immobilien GmbH, Weil am Rhein, sowie weiterer mit dieser verbundenen Immobiliengesellschaften.

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	Nationalität	Mitglied seit
René Zahnd	Chief Executive Officer	CH	2015
Markus Meier	Chief Financial Officer	CH	2015
Peter Lehmann	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2002
Oliver Hofmann	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Franco Savastano	Mitglied, CEO Jelmoli AG	CH/IT	2012
Dr. Luca Stäger	Mitglied, CEO Tertianum Gruppe AG	CH	2014

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 21 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend die 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 die 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 83 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 Dezennium 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 Fund Advisory AG II, 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

Keine



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 Fund Advisory AG II, 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 machen Lagen!»

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 Verwaltungsrats Swiss Prime Site Fund Advisory AG II; Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse SPS und Jelmoli

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte 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, Horgen

«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

Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der immoveris ag, Bern; 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, Genf



Franco Savastano

1965, Stallikon

«Kaufen und verkaufen kann jeder. Wir bieten Qualität, Erlebnis und Einzigartigkeit.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Jelmoli AG

Ausbildung

1984 Abschluss als Herrenmodeverkäufer; 1986 Handelsdiplom Typ R und S der Handelsschule Limania in Baden; 1989 Höheres Wirtschaftsdiplom am Kaufmännischen Lehrinstitut Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. April 2012 Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands in Zürich; Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Von 2001 bis 2012 war Franco Savastano Mitglied der Geschäftsleitung der Brunschwig & Cie. SA mit den Funktionen Direktor der Grieder-Modehäuser in der Deutschschweiz und Einkaufsdirektor bei Grieder für die ganze Schweiz. Von 1997 bis 2001 war er Leiter des Creative-Teams für die Linien Strellson und Tommy Hilfiger Clothing, von 1988 bis 1996 Einkäufer/Einkaufsleiter von Fein-Kaller Uomo und Donna sowie von 1986 bis 1988 Assistent des Verkaufsleiters der Hugo Boss Schweiz AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Präsident der Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, Zürich



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 Lizentiat 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; Résidence du Bourg SA, Aigle; Résidence Bel-Horizon S.à r.l., Ecublens; 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

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 SA, Lugano; Vizepräsident des Stiftungsrats der Schweizerischen Paraplegiker-Stiftung, Nottwil; 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, Bevaix; Mitglied des Stiftungsrats der Sanitas Krankenversicherung, Zürich; Mitglied des Stiftungsrats der Swiss University Sports Foundation, St. Gallen

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die aktuellen Statuten sind auf der Website www.sps.swiss unter Investoren/Corporate 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 26. März 2019 in Olten sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 12. März 2019 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 13. März bis und mit 26. März 2019 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. j, 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 General-

versammlung 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 anbegehrt 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 33 1/3% 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, Badenerstrasse 172, 8004 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.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare (inklusive Dienstleistungen betreffend Kapitalmarkttransaktionen) im Umfang von CHF 1.215 Mio. [CHF 0.987 Mio.] sowie CHF 0.027 Mio. [CHF 0.043 Mio.] für Beratungen verbucht.

Informationsinstrumente der externen Revision

Betreffend den 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 Geschäftsleitung 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 diesen 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, welche auch 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

VERGÜTUNGS- BERICHT

2018

Inhalt

Vergütungsbericht

- 3 Editorial Dr. Barbara Frei-Spreiter
- 5 Governance
- 10 Vergütungsgrundsätze
- 11 Vergütungssystem für den Verwaltungsrat
- 13 Vergütungssystem der Gruppenleitung
- 17 Vergütungen im Jahr 2018
- 22 Bericht der Revisionsstelle

Weiter geht's!



Swiss Prime Site hat vor drei Jahren mit einem sukzessiven Erneuerungsprozess bei der Besetzung der Geschäftsleitung sowie des Verwaltungsrats begonnen und 2017 ein neues sowie modernes Vergütungsmodell eingeführt. Diesen Weg werden wir konsequent weiterverfolgen und den Ausbau unserer Kompetenzen sowie die Vereinfachung der Kernprozesse vorantreiben.

Im zweiten Quartal 2018 habe ich den Vorsitz des Nominations- und Vergütungsausschusses von Mario F. Seris übernommen. Meine Verwaltungsratskollegen und Mitglieder der Gremien wie auch ich, danken ihm für seine wertvollen Dienste als Präsident des Komitees und sind froh, weiterhin von seiner Erfahrung und seinem Know-how profitieren zu dürfen.

Swiss Prime Site hat 2016 einen umfassenden Erneuerungsprozess und damit einen Wandel des Unternehmens eingeleitet. Mit Markus Meier und René Zahnd wurde die Gruppenleitung verjüngt und ein neues Beiratssystem ins Leben gerufen. Damit brachte man die eigenen Verwaltungsräte mit anderen Spitzenmanagern zusammen, um die zur Swiss Prime Site gehörenden Gruppengesellschaften strategisch noch besser aufzustellen. Auch innerhalb des Verwaltungsrates wurde ein Verjüngungsprozess angestossen. Mit der Zuwahl einer Verwaltungsrätin setzte das Unternehmen 2016 ein erstes Zeichen in Richtung Diversität des Gremiums. Im gleichen Jahr wurde weiter ein neues, modernes und im Einklang mit internationalen Massstäben ausgestattetes

Vergütungssystem für die oberste Managementstufe und den Verwaltungsrat eingeführt. Damit positionierte sich Swiss Prime Site, als eines der bedeutendsten Immobilienunternehmen in Europa, als Vorreiterin seiner Branche. Stimmrechtsberater, als zunehmend wichtiger Stakeholder, haben unsere Anstrengungen erkannt und unsere Berichterstattung befürwortet. Als Resultat der Veränderungen konnten unsere Aktionäre an der letzten Generalversammlung darüber befinden. Die sehr hohen Zustimmungswerten im März 2018 zeigten, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Doch bleibt weiterhin viel zu tun.

Als Präsidentin des Nominations- und Vergütungsausschusses ist eine meiner Hauptaufgaben, zusammen mit meinen Kollegen auf den drei Ebenen Verwaltungsrat, Gruppenleitung und Mitarbeitende die richtigen und notwendigen Schlüsselkompetenzen aufzubauen. Bereits heute verfügen wir über ein starkes Profil in den Bereichen Immobilien, Finanzen und Technologie. Diese Stärken wollen wir kurz- und mittelfristig weiter ausbauen. Ebenfalls obliegt uns die Aufgabe, eine bessere Durchmischung im Verwaltungsrat

und in den dazugehörigen Komitees zu erreichen. Expertise, Erfahrung, Alter und dem Geschlecht wird künftig noch mehr Gewicht beigemessen. Mit der Nomination von Gabrielle Nater-Bass werden ab der kommenden Generalversammlung hoffentlich zwei Frauen Einsitz im Verwaltungsrat haben. Den empfohlenen Richtwert des Bundes, dass 30% des Verwaltungsrats weiblich sein sollten, werden wir mit ihrer Zuwahl erfüllen. Damit werden wir nicht nur für Diversifikation innerhalb des Gremiums sorgen, sondern uns auch mit ihrem umfassenden Wissen im Bereich Legal deutlich verstärken. Die Veränderungen im Markt sind, bedingt durch den technologischen Fortschritt, signifikant. Diese nachhaltig richtig zu analysieren, einzuschätzen und bemessen zu können, wird für uns sehr wichtig sein.

**«Die sehr hohen
Zustimmungsquoten
im März 2018 zeigten,
dass wir auf dem
richtigen Weg sind.»**

Das 2017 eingeführte Vergütungssystem fand bei unseren Aktionären und den Stimmrechtsvertretern grossen Zuspruch. Bei der Ausarbeitung dieses Regelwerks haben wir uns stark mit den veränderten Ansprüchen aller Stakeholder auseinandergesetzt. Transparenz und Leistungskriterien waren dabei unser zentrales Anliegen. Am Vergütungssystem werden wir entsprechend weiter festhalten. Den im Rahmen der Modernisierung dazu aufgenom-

menen direkten Dialog mit unseren Stakeholdern, werden wir weiterverfolgen. Unser steter Anspruch ist es, ein dem Zeitgeist entsprechendes Führungs- und Vergütungsmodell zu haben.

Für 2019 werden wir zudem am Ausbau der strategischen Kernprozesse des Verwaltungsrats, der Gremien und der Swiss Prime Site-Gruppe arbeiten. Mein Anliegen ist es, dass bestehendes Know-how und vorhandene Expertise innerhalb des Unternehmens mittels der erwähnten Beiräte genutzt werden, um die Strukturen und Gruppengesellschaften zu durchdringen und zu deren Geschäftserfolg beizutragen. Dadurch werden wir belastbarer und können unsere Zukunft noch schlagkräftiger und agiler gestalten.

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

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 2018 erhalten haben.

Governance

Die Rolle der Aktionäre bei Vergütungsthemen wurde in den letzten Jahren gestärkt: 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.

Statutarische Bestimmungen betreffend Vergütung

Die Statuten können in voller Länge auf der Website des Unternehmens (www.sps.swiss unter Investoren/Corporate Governance) abgerufen werden.

Zusammenfassung

Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats

Artikel 28

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.

Grundsätze der Vergütung der Gruppenleitung

Artikel 30 und 31

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.

Genehmigung der Vergütungen durch die Aktionäre

Artikel 29 und 32

Die Generalversammlung genehmigt mit bindender Wirkung jährlich den Maximalbetrag der Vergütung des Verwaltungsrats für das jeweils laufende Geschäftsjahr und den Maximalbetrag sowohl der fixen als auch der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr.

Die effektiv an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ausgerichtete Vergütung wird im Vergütungsbericht offengelegt, der den Aktionären zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird.

Zusatzbetrag für neue Mitglieder der Gruppenleitung

Artikel 32

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.

Die Vergütungsstruktur und -elemente für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind entsprechend diesen Governance-Grundsätzen gestaltet.

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 («Say-on-Pay») bei Vergütungsfragen ein.

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), Mario F. Seris 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 amtet als vorberatendes Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten beibehält, ausser was die Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung betrifft, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	VA	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

2018 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss fünf Sitzungen ab. Alle Mitglieder nahmen 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 Vergütungs-

fragen gelegentlich einen externen Berater beiziehen. 2018 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

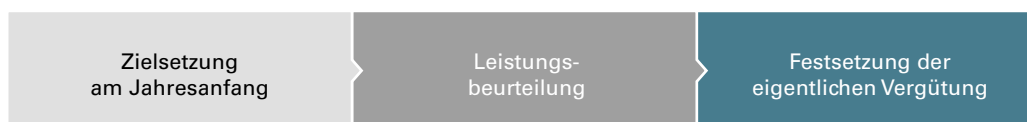
leiten, erfolgt die Zusammensetzung des Benchmarks daher gemäss den jeweiligen Tätigkeitsfeldern (Immobilienleistungen, Retail sowie Leben im Alter).

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 2018.

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, sowie 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.





BAR

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 Übereinstimmung ihrer Interessen mit den Interessen der Aktionäre gestärkt. Die Aktien werden am Ende des Geschäftsjahres auf

der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, 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 Geschäftsjahrs. 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



TON
HALLE
MAAC

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 sowie 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 (Ziel-Ausschüttungsquote: mind. 80% des EPS vor Neubewertungen und latente Steuern). Damit sorgen wir dafür, dass die Interessen der Gruppenleitung und jene der Aktionäre übereinstimmen.

Vergütungsstruktur der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2018

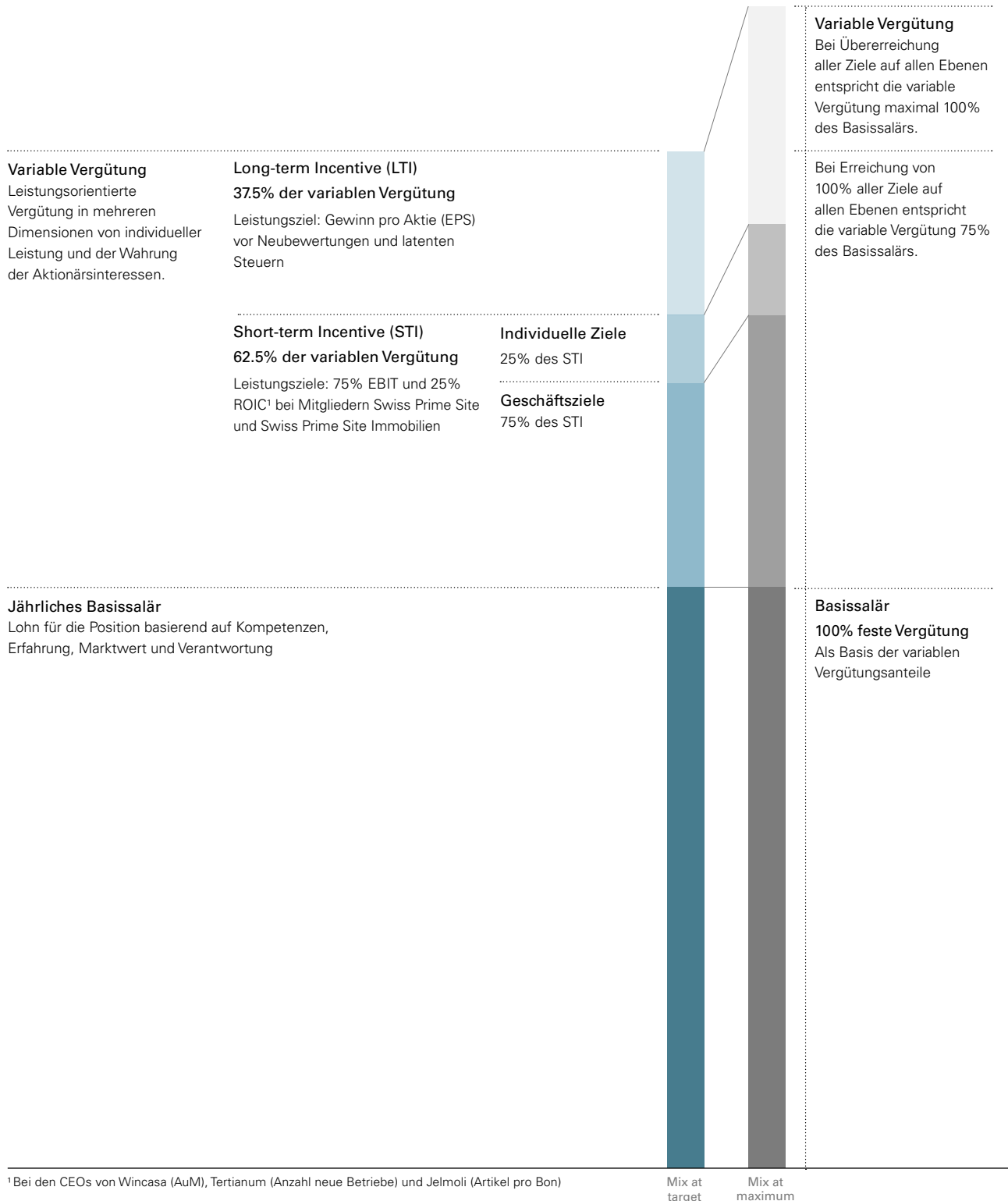
	Element	Zweck	Treiber	Leistungsindikatoren
Basissalär	Monatliche Barvergütung	Lohn für die Position, für das Anziehen und Binden von Talenten	Marktwert der Position sowie Kompetenzen und Erfahrung	
Variable Vergütung	STI (Bonus in bar)	Leistungsorientierte Vergütung	Erreichung jährlicher Geschäftsziele 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

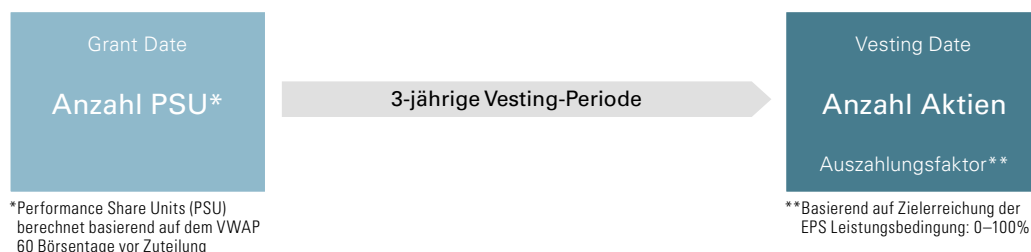
Der LTI macht 37.5% der variablen Vergütung aus und wird umgesetzt in Form von leistungsbedingten Anrechten auf Aktien (Performance Share Unit oder PSU), die den langfristigen Erfolg von Swiss Prime Site honorieren. Er sorgt dafür, dass die Interessen der Mitglieder der Gruppenleitung mit den Interessen 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 Geschäftsleitung 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. Tertium 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 2018

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.

Die Gesamtvergütung von CHF 1.4 Mio. an den Verwaltungsrat im Jahr 2018 bewegt sich im Rahmen des Maximalbetrags der Vergütung von CHF 1.7 Mio. für das Geschäftsjahr 2018, der von den Aktionären an der Generalversammlung am 27. März 2018 genehmigt wurde.

Vergütungen an den Verwaltungsrat

2018 setzte sich die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat in Höhe von CHF 1.4 Mio. [2017: CHF 1.5 Mio.] wie folgt zusammen: Barvergütungen von CHF 0.6 Mio. [2017: CHF 0.7 Mio.], gesperrte Aktien im Wert von CHF 0.6 Mio. [2017: CHF 0.8 Mio.], Sozialleistungen im Umfang von CHF 0.1 Mio. [2017: CHF 0.1 Mio.] sowie andere Formen der Vergütung von CHF 0.1 Mio. [2017: CHF 0.1 Mio.].

Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion um 12.2% dar. Diese Reduktion begründet sich durch eine andere Anzahl an Verwaltungsratsmitgliedern gegenüber dem Vorjahr.

Der Verwaltungsrat setzte sich Ende 2017 aus sechs Mitgliedern zusammen. An der Generalversammlung 2018 wurden für die beiden zurückgetretenen Verwaltungsräte zwei neue Mitglieder gewählt. Am 23. April 2018 hat ein Mitglied seinen Rücktritt erklärt, womit sich der Verwaltungsrat Ende 2018 aus sieben Mitgliedern zusammensetzte.

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, Verwaltungsrats- vizepräsident	95	96	6	13	210	6
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsrats- mitglied ³	30	34	–	4	68	2
Christopher M. Chambers, Verwaltungsrats- ratsmitglied	90	91	6	–	187	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsrats- mitglied ⁴	67	69	6	5	147	5
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	95	96	6	13	210	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsrats- mitglied ⁴	67	69	6	5	147	5
Klaus R. Wecken, Verwaltungsrats- mitglied ⁵	–	–	5	–	5	12
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2018 (brutto)	619	633	40	59	1351	48
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1700	

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

01.01. – 31.12.2017

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungs- ratspräsident	175	202	5	23	405	6
Mario F. Seris, Verwaltungsrats- vizepräsident	95	109	6	14	224	6
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsrats- mitglied	90	104	6	13	213	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungs- ratsmitglied	90	104	6	–	200	6
Markus Graf, Verwaltungsratsmitglied ³	90	104	5	–	199	6
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsrats- mitglied ⁴	30	35	–	3	68	2
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	95	109	6	14	224	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungsrats- mitglied ⁵	–	–	5	–	5	12
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2017 (brutto)	665	767	39	67	1 538	50
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1 600	

¹ Die Aktien sind vier Jahre gesperrt, Marktwert bei Transfer der Aktien

² Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

³ Bis 08.12.2017

⁴ Bis 11.04.2017

⁵ Verzichtet auf das Jahreshonorar und erhält CHF 12 000 Pauschalspesen

Vergütungen an die Gruppenleitung

2018 wurde den Mitgliedern der Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 6.9 Mio. [2017: CHF 7.1 Mio.] ausbezahlt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer fixen Vergütung von CHF 3.3 Mio. [2017: CHF 3.3 Mio.], einer variablen Vergütungskomponente in bar von CHF 1.5 Mio. [2017: CHF 1.6 Mio.], den leistungsbedingten Anrechten (Anwartschaften) auf Aktien, sogenannte Performance Share Units in der Höhe von CHF 1.2 Mio. [2017: CHF 1.2 Mio.] sowie übrigen Sozialversicherungskomponenten von total CHF 0.9 Mio. [2017: CHF 1.0 Mio.]. Die Zielerreichungsgrade für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite von 60% und 82% (vgl. Tabelle S. 20).

Der Long-term Incentive (LTI) besteht aus Performance Share Units (PSU), deren Anzahl basierend auf dem VWAP der letzten 60 Handelstage im Jahr 2017 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 Gesamtvergütung von CHF 6.9 Mio., die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2018 ausgerichtet wurde, bewegt sich deutlich unterhalb des durch die Generalversammlung am 27. März 2018 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

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)

01.01.–31.12.2017

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)	1 552	362
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 238	338
Übrige Vergütungskomponenten ³	18	6
Altersvorsorgeleistungen	550	96
Übrige Sozialleistungen	434	116
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2017 (brutto)	7 092	1 818
Pauschalspesen	105	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 2018

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 2017
25% individuelle Ziele	75% EBIT- und Wachstumsziele				
CEO	25%	75%	25% ROIC	64%	100% EPS ^{1,2}
CFO	25%	75%	25% ROIC	73%	100% EPS ^{1,2}
CEO Swiss Prime Site Immobilien	25%	75%	25% ROIC	82%	100% EPS ^{1,2}
CEO Wincasa	25%	75%	25% AuM	81%	100% EPS ^{1,2}
CEO Jelmoli	25%	75%	25% Artikel pro Bon	61%	100% EPS ^{1,2}
CEO Tertianum	25%	75%	25% neue Betriebe	60%	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	31.12.2017	31.12.2018
Verwaltungsrat		
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	38 465	41 652
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	11 004	12 864
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsratsmitglied ¹	2 048	n. a.
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	48 000	41 486
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ²	n. a.	833
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	25 366	17 500
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied ²	n. a.	833
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	380 000	180 000
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	3 327	4 535
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 073	6 451
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	10 000	12 375
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	75	–
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG	2 157	1 387
Total Aktienbesitz	526 515	319 916

¹ Bis 23.04.2018

² Seit 27.03.2018

Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2018 keine weiteren als 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 2018 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen und Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 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 17 bis 21 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 21. Februar 2019



SWISS PRIME SITE

FINANZBERICHT

2018

Inhalt

Finanzbericht

3 Ausgewählte Konzernzahlen

5 Bericht zum Geschäftsjahr 2018

10 Bericht des Bewertungsexperten

21 Konzernrechnung

22 Konzernerfolgsrechnung

23 Konzernbilanz

24 Konzerngeldflussrechnung

25 Konzerneigenkapitalnachweis

26 Anhang der Konzernrechnung

69 Bericht der Revisionsstelle

74 Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

75 Erfolgsrechnung

76 Bilanz

77 Anhang der Jahresrechnung

83 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

84 Bericht der Revisionsstelle

87 EPRA-Kennzahlen

90 Kennzahlen Fünfjahresübersicht

93 Objektangaben

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	469.9	479.4	2.0
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	51.7	72.8	40.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	120.0	116.7	-2.8
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	136.2	131.3	-3.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	359.9	396.9	10.3
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	9.9	8.5	-14.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 154.8	1 214.1	5.1
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	65.9	67.6	2.5
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	0.3	18.4	n.a.
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	470.6	478.6	1.7
Gewinn	CHF Mio.	305.5	310.9	1.8
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	458.1	334.4	-27.0
Eigenkapital	CHF Mio.	4 777.5	5 145.1	7.7
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.9	1.9
Fremdkapital	CHF Mio.	6 317.6	6 564.2	3.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	-
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.4	-2.9
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	82.87	83.40	0.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	66.85	67.74	1.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	4.27	-
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	404.8	411.1	1.6
Gewinn	CHF Mio.	307.4	287.8	-6.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	5.9	-7.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	3.2	-11.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.30	3.95	-8.1
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 633.1	11 204.4	5.4
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	412.9	576.8	39.7
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	188	190	1.1
Vermietbare Fläche	m ²	1 575 102	1 567 288	-0.5
Leerstandsquote	%	5.2	4.8	-7.7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.35	3.22	-3.9
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	-2.7
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	5 910	6 295	6.5
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	4 868	5 115	5.1

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

**BERICHT ZUM
GESCHÄFTSJAHR
2018**

Bericht zum Geschäftsjahr 2018

Mit einem Ertragswachstum von 5.1% blickt Swiss Prime Site auf ein erfolgreiches 2018 zurück. Der Betriebsertrag stieg gegenüber dem Vorjahr um CHF 59.3 Mio. auf CHF 1 214.1 Mio. Sowohl das Kerngeschäft Immobilien wie auch das Segment Dienstleistungen entwickelten sich gut. Immobilien steigerten den Ertrag um 6.4%. Die immobiliennahen Dienstleistungen wuchsen um 4.8% gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des Immobilienportfolios von CHF 11.2 Mrd. legte um 5.4% zu. Gleichzeitig reduzierte sich die Nettorendite leicht auf 3.6%. Die Leerstandsquote sank deutlich von 5.2% auf 4.8%. Beim Gewinn resultierte ein Anstieg um CHF 5.4 Mio. oder 1.8% auf CHF 310.9 Mio. Für 2019 und mittelfristig stellt Swiss Prime Site eine stabile beziehungsweise steigende Entwicklung der wichtigsten Parameter in Aussicht.

2018 entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft abermals positiv. Im globalen Wettbewerb überzeugte der Standort Schweiz viele internationale Unternehmen. Der Immobilienmarkt profitierte davon. Die Zinsentwicklung war weiterhin stabil. Swiss Prime Site hat sich unter diesen Rahmenbedingungen gut behauptet und kann für 2018 in beiden Segmenten Wachstum und gute Resultate ausweisen.

Im Kerngeschäft Immobilien tätigte Swiss Prime Site umfassende Investitionen. Der Bestand an erstklassigen Liegenschaften wurde mit wichtigen Zukäufen erweitert. Das Unternehmen bereinigte das Portfolio zudem, indem es Minderheitsbeteiligungen an Immobilien verkaufte und gegen attraktiven Alleinbesitz anderer Liegenschaften eintauschte. Darüber hinaus wurden Entwicklungs- und Neubauprojekte weiter vorangetrieben. Die Pipeline wurde mit neuen Vorhaben erweitert. Wiederum erwies es sich als richtig, die Strategie und das Geschäftsmodell auf ein erfolgreiches Management des Bestandsportfolios wie auch auf eigene Entwicklungen abzustellen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte Swiss Prime Site rund 190 000 m² (12% der vermietbaren Flächen) innerhalb des Immobilienportfolios neu- oder wiedervermieten. Im Verlauf von 2018 fanden mehrere Transaktionen statt, welche das Bestands- und Entwicklungsportfolio weiter schärften: Im Januar erwarb Swiss Prime Site ein komplett vermietetes und für die weitere Entwicklung vielversprechendes Areal in Regensdorf nahe Zürich. Mitte Jahr folgte der Zukauf des bereits mehrheitlich vorvermieteten Bauprojekts «West-Log» in Zürich. Für diese wegweisende Stadtlogistikliegenschaft wurde im Herbst der Grundstein gelegt. In Monthey (Kanton Wallis) erwarb Swiss Prime Site ein Grundstück, um darauf eine Liegenschaft für die Gruppengesellschaft Tertianum zu bauen. Im Herzen von Zürich, an der Beethovenstrasse 33 – nahe Paradeplatz und See –, bereichert neu eine vollvermietete Büroimmobilie das Portfolio. Wie geplant, wurde das Wohnprojekt «Weltpost Park» in Bern veräussert. Dieses wird Anfang 2020 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Im letzten Quartal 2018 einigte sich Swiss Prime Site mit dem Mehrheitseigentümer des Urban Entertainment Centers «Sihlcity» in Zürich auf einen Tausch des Miteigentumsanteils von 24.2% gegen drei attraktive Liegenschaften. Sie sind voll vermietet und passen vorzüglich ins Bestandsportfolio. Zwei davon befinden sich in Zürich und eine in Worblaufen im Kanton Bern, wo Swiss Prime Site bereits einen Miteigentumsanteil von 49% besass. Zudem veräusserte das Unternehmen im Dezember zwei kleinere Bestandsliegenschaften in Bern und Dietikon.

Mit Wincasa, Tertianum, Jelmoli – The House of Brands und Swiss Prime Site Solutions umfasst das Segment Dienstleistungen die immobiliennahen Services. In der Summe schliesst das Segment das Geschäftsjahr 2018 ebenfalls erfolgreich ab. Wincasa schreitet mit der Transformationsstrategie weiter voran. Mit dem Zukauf von «streamnow AG» vollzog das Unternehmen einen wichtigen Schritt für die weitere Entwicklung und Digitalisierung des Geschäftsmodells. Tertianum führte unterdessen in der Deutschschweiz und im Tessin ein neues Ressourcen-Planungssystem sowie ein Pflege-Dokumentationssystem ein. Damit können interne Abläufe und Prozesse optimiert und der Kundenservice deutlich aufgewertet werden. Jelmoli feierte 2018 das 185-Jahre-Jubiläum. Der älteste Premium Department Store der Schweiz behauptete sich im anspruchsvollen Umfeld. Die Stärkung des Geschäftsmodells durch den Ausbau des Bereichs E-Commerce und die Eröffnung eines zweiten Standbeins am Flughafen Zürich kommen gut voran. Bei Swiss Prime Site Solutions wurde nach der vorzeitigen Mandatsverlängerung mit der Swiss Prime Anlagestiftung das Managementteam verstärkt und das Dienstleistungsportfolio weiter geschärft.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018	Veränderung in %
Segment Immobilien	478.4	509.2	6.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	424.4	434.4	2.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51.7	72.8	40.6
Andere betriebliche Erträge	2.3	2.0	-11.0
Segment Dienstleistungen	754.6	790.7	4.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	100.7	101.5	0.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	142.2	144.4	1.5
Ertrag aus Retail	136.2	131.3	-3.6
Ertrag aus Leben im Alter	360.1	396.9	10.2
Ertrag aus Asset Management	9.9	8.5	-14.4
Andere betriebliche Erträge	5.6	8.2	45.1
Eliminationen	-78.2	-85.7	9.6
Total Konzern	1 154.8	1 214.1	5.1

Die Swiss Prime Site-Gruppe steigerte den Betriebsertrag 2018 um 5.1% auf CHF 1 214.1 Mio. Sowohl das Segment Immobilien wie auch das Segment Dienstleistungen trugen zum erfreulichen Wachstum bei. Immobilien, das Kerngeschäft von Swiss Prime Site, entwickelte sich weiterhin dynamisch. Das Segment erreichte einen Betriebsertrag von CHF 509.2 Mio. Der Anstieg um 6.4% beziehungsweise CHF 30.8 Mio. basiert hauptsächlich auf der Zunahme von Erträgen aus Vermietung und Entwicklung von Immobilien und Projekten. Insbesondere trugen das aktive Leerstandsmanagement, Akquisitionen im aktuellen wie auch im Vorjahr sowie erfolgreiche Neu- und Wiedervermietungen zu der Zunahme bei. Mit CHF 11.2 Mrd. stieg der Marktwert der 190 Liegenschaften [188 per Ende 2017] um 5.4% oder CHF 571.3 Mio. Die Rentabilität des Portfolios ist mit einer Nettorendite von 3.6% im Marktvergleich weiterhin auf einem attraktiven Niveau. Die Leerstandsquote, als Gradmesser für die Attraktivität des Immobilienparks, betrug 4.8% und verbesserte sich um 0.4 Prozentpunkte.

Der Ertrag des Segments Dienstleistungen wuchs in der Berichtsperiode um 4.8% gegenüber dem Vorjahr und erreichte CHF 790.7 Mio. [CHF 754.6 Mio.]. Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen erreichte CHF 144.4 Mio. [CHF 142.2 Mio.]. Der führende Immobiliendienstleister der Schweiz konnte dank der Einführung verschiedener Dienstleistungen (z.B. Baumanagement) den Ertrag leicht steigern. Die 2017 eingeführte neue Dienstleistung «Mixed-Use-Site Management» etabliert sich im Markt und trägt bereits erste Früchte. Areale mit mannigfaltiger Nutzung bedürfen integraler und speziell auf sie zugeschnittener Services. Wincasa hat dieses Marktbedürfnis früh erkannt und neben Zürich auch in der Westschweiz (Genf) eine Niederlassung für diese spezifischen Dienstleistungen eröffnet. Im August 2018 konnte der Immobiliendienstleister ein Bewirtschaftungsmandat mit einem der bedeutendsten Kunden frühzeitig um weitere fünf Jahre verlängern. Der Vertrag umfasst über 1 000 Betriebs- und Bürogebäude mit einer Fläche von ca. 1.4 Mio. m². Der Marktwert des von Wincasa bewirtschafteten Portfolios beträgt rund CHF 68 Mrd. Tertianum setzt seine Wachstumsstrategie um und verfügt nun schweizweit über 77 Standorte. Investitionen in Prozesse und IT sollten die Attraktivität des Standortnetzwerks von Tertianum weiter steigern. Der Ertrag aus Leben im Alter erreichte CHF 396.9 Mio. (+10.2%). Jelmoli – The House of Brands erreichte einen Ertrag aus Retail von CHF 131.3 Mio. [CHF 136.2 Mio.]. Trotz eines herausfordernden Jahres mit schweizweit sinkenden Handelserträgen behauptet sich der Premium Department Store. Das Unternehmen investierte in Sortimente, Verkaufsfomate und das Gebäude, um die Erwartungen der Kunden zu erfüllen. Zudem wurde die Expansion der Onlinestrategie in Angriff genommen. Swiss Prime Site Solutions erwirtschaftete einen Ertrag von CHF 8.5 Mio. [CHF 9.9 Mio.]. Das neue Management investiert in den Ausbau der Kundenbasis und Dienstleistungen sowie Mitarbeitende und Infrastruktur. Das Immobilienvermögen, der durch die Swiss Prime Site Solutions betreuten Swiss Prime Anlagestiftung, beträgt rund CHF 1.6 Mrd.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018	Veränderung in %
Segment Immobilien	422.0	431.1	2.1
Segment Dienstleistungen	48.6	47.6	-2.1
Total Konzern	470.6	478.6	1.7

Swiss Prime Site erzielte 2018 ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 478.6 Mio. [CHF 470.6 Mio.]. Das EBIT ohne Neubewertungen erreichte CHF 411.1 Mio. [CHF 404.8 Mio.]. Das Kerngeschäft Immobilien (+2.1%) trug unverändert den Löwenanteil zum Resultat bei. In diesem guten Ergebnis sind Neubewertungen von CHF 68.3 Mio. [CHF 65.9 Mio.] enthalten. 3.22% betrug der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz per Ende 2018 und lag damit 13 Basispunkte unter Vorjahr. Das Kerngeschäft Immobilien zeigt mit diesem eindrücklichen Resultat wiederum seine operative Kraft, konnte dieses doch einerseits mit steigenden Mieteinnahmen und andererseits mit erfolgreichen Veräusserungen von Projekten erreicht werden. Aus der Teilveräusserung des Projekts «Espace Tourbillon» in Genf, der Devestition des Projekts «Weltpost Park» in Bern und zweier Anlageliegenschaften sowie eines Earn-outs resultierten Vorsteuererfolge von insgesamt CHF 33.9 Mio. Mit CHF 165.1 Mio. war der Betriebsaufwand des Segments Immobilien um CHF 40.5 Mio. höher. Dies ist vor allem auf Aufwände der verkauften Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete ein EBIT von CHF 47.6 Mio. [CHF 48.6 Mio.]. Trotz substanzieller Investitionen in die Zukunft konnte das Ergebnis beinahe stabil gehalten werden. Beim Immobiliendienstleister Wincasa wurden vor allem die Anstrengungen intensiviert, die Digitalisierung des Geschäftsmodells weiter voranzutreiben. Die Vergrößerung des Netzwerks und Optimierungen der Administrativprozesse trugen bei Tertianum wie geplant zu verbesserten Resultaten bei. Jelmoli investierte in die erwähnten Zukunftsprojekte und ist zuversichtlich, seinen mittelfristigen Businessplan zu erfüllen. Der Betriebsaufwand im Segment Dienstleistungen von CHF 742.6 Mio. [CHF 705.7 Mio.] erhöhte sich primär aufgrund gestiegener Personalaufwendungen und Abschreibungen. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 6 295 Personen [5 910].

Gewinn

Swiss Prime Site erzielte 2018 einen Gewinn von CHF 310.9 Mio. [CHF 305.5 Mio.] respektive CHF 287.8 Mio. [CHF 307.4 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Operative Verbesserungen der Gruppengesellschaften und erzielte wiederkehrende Gewinne aus dem Verkauf von Immobilienentwicklungen und Liegenschaften konnten die erhöhten Investitionen gut kompensieren. Der Finanzaufwand reduzierte sich aufgrund attraktiver Refinanzierungen gegenüber dem Vorjahr wiederum leicht. Der Gewinn pro Aktie (EPS) übersteigt sowohl mit wie auch ohne Neubewertungen und latente Steuern die in Aussicht gestellte Dividendenausschüttung. Der EPS betrug im Geschäftsjahr 2018 CHF 4.27 [CHF 4.27]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern erreichte der EPS CHF 3.95 [CHF 4.30].

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	470.6	478.6	1.7
Finanzaufwand	-77.8	-75.8	-2.7
Finanzertrag	2.0	1.2	-42.8
Ertragssteueraufwand	-89.3	-93.1	4.2
Gewinn	305.5	310.9	1.8
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	307.4	287.8	-6.4

Bilanzkennzahlen

Im Januar 2018 platzierte Swiss Prime Site eine siebenjährige Wandelanleihe über CHF 300 Mio. mit einem Coupon von 0.325% auf dem Kapitalmarkt. Darüber hinaus wurden im dritten Quartal mittels einer sechsjährigen 1%-Obligationenanleihe CHF 190 Mio. aufgenommen. Swiss Prime Site führte Ende September 2018 zudem eine Aktienkapitalerhöhung durch. Das Eigenkapital wurde durch die Ausgabe von 4 467 432 voll liberierten Namenaktien um rund CHF 323 Mio. erhöht. Das aufgenommene Kapital wird zur Finanzierung der Entwicklungspipeline sowie von Marktopportunitäten genutzt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz beträgt 1.4% [1.5%] und sank wiederum gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig reduzierte sich die gewichtete Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals leicht auf 4.3 Jahre [4.7 Jahre]. Im Vergleich zur erzielten Nettorendite auf dem Immobilienportfolio von 3.6% führt dies zu einem attraktiven Zinssatzspread von 2.2% [2.2%].

	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.9	1.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	–
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	–2.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.5	1.4	–6.7
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.3	–8.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.6	45.3	–0.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	82.87	83.40	0.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	66.85	67.74	1.3

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Swiss Prime Site weist eine solide Finanzkraft auf. Die Eigenkapitalquote betrug per Ende 2018 43.9%. Der Belehnungssatz des Immobilienportfolios lag bei 45.3% [45.6%]. Der NAV nach latenten Steuern erreichte CHF 67.74 pro Aktie und lag 1.3% über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site belief sich auf 6.4% und befindet sich damit im langfristig angestrebten Zielkorridor.

Ausblick

Swiss Prime Site geht davon aus, dass sich die ökonomischen und politischen Bedingungen im gleichen Rahmen wie 2018 bewegen und dadurch Chancen für das Unternehmen sowie die Branche entstehen werden. Insbesondere die Projektentwicklungen werden sich mittelfristig positiv auf Ertrag und Gewinn von Swiss Prime Site auswirken. Für 2019 erwartet das Unternehmen sowohl auf Stufe Ertrag wie auch auf der Gewinnebene stabile Resultate. Dazu beitragen werden das aktive Asset-, Portfolio- und Leerstandsmanagement, wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die Umsetzung der Projektpipeline. Die daraus erstellten Liegenschaften werden beginnend ab Ende 2019 deutliche Wachstumsimpulse für die Mieterträge und damit Resultate setzen. Aus dem immobilien-nahen Segment Dienstleistungen erwartet Swiss Prime Site die geplanten Beiträge. Das Unternehmen hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.

**BERICHT DES
BEWERTUNGS-
EXPERTEN**

Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2018.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2018 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 Immobilien 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 Immobilien 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 2019).

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 2018 wurden sieben Liegenschaften und ein Miteigentumsanteil von 51% einer sich schon im Portfolio befindenden Liegenschaft erworben sowie fünf Liegenschaften veräussert. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG veränderte somit den Gesamtbestand um plus zwei Liegenschaften und beinhaltet neu 190 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode vier Bestandsliegenschaften und ein Bauland verkauft (Bern, Bahnhofplatz 9; Bern, Weltpoststrasse 1-3 «Weltpost Park»; Dietikon, Zentralstrasse 12; STWE Wattwil, Ebnaterstrasse 45, und Miteigentumsanteil Zürich, Sihlcity), mit einem Marktwert per 31. Dezember 2017 von CHF 227.140 Mio. In der Berichtsperiode wurden acht Käufe (fünf Bestandsliegenschaften: «Iseli-Areal» an der Riedthofstrasse 172-184 in Regensdorf, 51%-Miteigentumsanteil an der Bestandsliegenschaft «Alte Tiefenaustrasse 6» in Worblaufen, die Liegenschaften «Beethovenstrasse 33», «Giesshübelstrasse 15» und «Müllerstrasse 16/20» in Zürich sowie drei Projektliegenschaften: «Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4» in Monthey, «Gartenstrasse 15» in Richterswil und «West-Log» an der Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3 in Zürich) mit aktuellen Werten per 31. Dezember 2018 von CHF 456.550 Mio. getätigt (Wert «Alte Tiefenaustrasse 6» in Worblaufen abzüglich Vorjahreswert CHF 79.810 Mio.).

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 171 bestehenden Renditeliegenschaften, acht Baulandparzellen und elf Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden elf Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I in Basel werden ab 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.
- Bei der Viktoriastrasse 21, 21a, 21b «Schönburg» in Bern besteht ein Umnutzungsprojekt mit Totalsanierung und ein Neubau von Townhouses. Dieser zukünftige Wohn- und Hotelkomplex wird voraussichtlich 2019 erstellt sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2023 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 30 bis 35 Alterswohnungen beherbergen. Bauende ist voraussichtlich 2021.
- Bei der Riva Paradiso «Du Lac» ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich bis Ende 2021 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 soll in mehreren Etappen bis 2021 erstellt werden.
- 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 2021 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ, welches zukünftig umgenutzt und voraussichtlich bis Ende 2020 fertiggestellt wird.
- Die Albisriederstrasse in Zürich umfasst ein Geschäftshaus mit modularen Zwischenböden, welche die Fläche flexibel gestalten lässt. Das «YOND» soll bis im Frühjahr 2019 fertiggestellt sein.
- Das sich schon im Bau befindende Gebäude «West-Log» an der Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3 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 «Route de Pré-Bois 14 – Geneva Business Terminal» in Meyrin sowie «Chemin de Riantbosson 19 – Riantbosson Centre» in Meyrin wurden bis Ende 2018 fertiggestellt und werden nun als Bestandsliegenschaften aufgeführt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2018

Per 31. Dezember 2018 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 190 Liegenschaften) mit CHF 11 204.418 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2017 um CHF 571.368 Mio. respektive 5.37% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus nachfolgend abgebildeter Tabelle entnommen werden.

Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2017	10 633.05
+ Wertänderungen Bestand	159.39
+ Wertänderungen Erstbewertung nach Fertigstellung	9.44
– Wertänderungen Financial Lease	–0.73
+ Käufe Bestand	410.65
+ Käufe Projekte	45.89
– Verkäufe Bestand	–219.58
– Verkäufe Bauländer	–7.56
+ Wertänderungen Bauländer	0.03
+ Wertänderungen Projekte	173.84
Fair Value per 31.12.2018	11 204.42

Die Wertänderung auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2018 betrug +1.68%. Von den 167 Bestandsliegenschaften (ohne Kauf Bestand (4), Kauf Bauland (0), Kauf Projekte (3), Baulandparzellen (8) und Liegenschaften im Bau (8) – total 23 Liegenschaften) wurden 108 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 59 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2018.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios erklärt sich in erster Linie durch das weiterhin sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften tiefen Renditeerwartungen der Investoren. Ferner durch Neuabschlüsse von Verträgen auf höheren Ertragsniveaus und/oder längere Laufdauer, abgeschlossene Investitionen sowie generell durch die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, temporär erhöhten Leerständen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen, Leerständen beziehungsweise angepassten Leerstandsrisiken sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Perspektive Wirtschaftsentwicklung

Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) rechnet in seiner Prognose vom Dezember für das Jahr 2018 mit einem hohen BIP-Wachstum von 2.6%. Zwar ist das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz im dritten Quartal 2018 um 0.2% gegenüber dem Vorquartal gesunken, womit sich die Wirtschaftsleistung im Vergleich zu den vergangenen anderthalb Jahren starken Wachstums weniger gut entwickelt hat. Die Stimmung ist jedoch noch immer als positiv zu bezeichnen.

Auch für das kommende Jahr kann grundsätzlich von vielversprechenden Rahmenbedingungen ausgegangen werden, allerdings dürfte die Entwicklung der Schweizer Wirtschaft an Tempo verlieren. Das SECO prognostiziert für 2019 ein BIP-Wachstum von 1.5%. Auf eine leichte Abschwächung des Wachstums deutet auch das KOF-Konjunkturbarometer hin, dessen Stand im November 2018 mit einem Wert von 99.1 Punkten um 1.1 Punkte zum Vormonat abgenommen hat und damit wieder leicht unterhalb seines langjährigen Durchschnittswerts liegt.

Die starke wirtschaftliche Performance der Schweiz im Jahr 2018 stimulierte zuletzt auch den Arbeitsmarkt: Zwischen dem dritten Quartal 2017 und dem dritten Quartal 2018 sind 80 000 zusätzliche Arbeitsstellen (+1.6%) geschaffen worden – 61 000 Stellen davon im Dienstleistungssektor. Mit dem Beschäftigungsaufbau ist auch die Arbeitslosigkeit gesunken: Im Oktober 2018 liegt die saisonbereinigte Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen um 27 500 Personen tiefer als im Vorjahresmonat und die saisonbereinigte Arbeitslosenquote beträgt 2.5%. Der Blick in die Zukunft ist weiterhin positiv: Der Indikator der Beschäftigungsaussichten des Bundesamtes für Statistik zeigt auch im November 2018 nach oben (+1.0%), womit weiterhin mit einem Beschäftigungsaufbau zu rechnen ist.

Inwiefern sich die positive Lage auf dem Arbeitsmarkt auf die Zu- und Abwanderung auswirkt, zeigt sich anhand des Wanderungssaldos. Dieser hat von Januar bis September 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 0.7% zugenommen, was nach Angaben des Staatssekretariats für Migration (SEM) jedoch auf registertechnisch bedingte Korrekturen bei den Drittstaatsangehörigen zurückzuführen ist. Bei den EU/EFTA-Staatsangehörigen ist der Wanderungssaldo hingegen weiterhin rückläufig und hat per Ende September 2018 um 3.0% abgenommen. Dieser Rückgang ist auf eine erhöhte Rückwanderung von ausländischen Personen zurückzuführen, die Einwanderung selbst war in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 höher als in der Vorjahresperiode. Für die Jahre 2018 und 2019 ist davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum die Ein-Prozent-Marke nicht übersteigen wird. Ein Grund dafür ist, dass sich in vielen europäischen Ländern die Situation auf den Arbeitsmärkten ebenfalls deutlich verbessert hat und damit weniger Anreize bestehen, in die Schweiz zu migrieren. Noch in den Jahren 2007 bis 2016 hatte das jährliche Wachstum jeweils mehr als 1.0% betragen.

Die Konsumentenstimmung verharrt gegen Ende des Jahres 2018 nur leicht über dem Durchschnitt, da die Erwartungen für das eigene Budget trotz der allgemein positiven Wirtschaftsaussicht und der tiefen Arbeitslosigkeit derzeit nur unterdurchschnittlich sind. Dennoch könnte der Privatkonsum aufgrund der positiven Ausgangslage im kommenden Jahr etwas anziehen. Dass er nicht stärker wächst, ist auch auf das nachlassende Bevölkerungswachstum zurückzuführen.

Der Landesindex der Konsumentenpreise lag im November 2018 um 0.9% höher als im Vorjahresmonat. In ihrer bedingten Inflationsprognose erwartet die Schweizerische Nationalbank (SNB) Inflationsraten von 0.5% und 1.0% für die Jahre 2019 und 2020. Diese Inflationsraten zwingen die SNB nicht zum unmittelbaren Handeln. So geht Wüest Partner im Basisszenario nicht von einem raschen und deutlichen Anstieg der Leitzinsen aus, zumal die SNB den Franken weiterhin als «hoch bewertet» bezeichnet. Der Hauptgrund für die anhaltenden Negativzinsen der SNB liegt in der nach wie vor sehr expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB).

Die Renditen für Staatsanleihen liegen bereits seit langer Zeit auf einem historisch tiefen Niveau, die Renditen der Schweizer Staatsobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren pendelten im Jahr 2018 um den Nullpunkt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Teuerungsrate resultieren deutlich negative Realzinsen. In diesem Tiefzinsumfeld stehen die Immobilienanlagen auch weiterhin hoch in der Gunst der institutionellen Investoren.

Baumarkt

Der anhaltende Anlagedruck hat dazu geführt, dass auch im Jahr 2018 wieder grosse Summen in den Immobilienmarkt investiert wurden. Bei vielen institutionellen Immobilieninvestoren lag die Erstellung neuer Renditeliegenschaften im Fokus. Das Bauvolumen des gesamten Hochbaus dürfte sich 2018 voraussichtlich um 1.1% ausgedehnt haben – die geschätzte Investitionssumme beläuft sich auf rund 50 Milliarden Franken.

Die hohe Bautätigkeit war zuletzt vor allem auf den Wohnungsmärkten zu spüren. Für das Jahr 2019 wird eine Neubauproduktion von 53 000 Wohneinheiten (einschliesslich Einfamilienhäuser) erwartet, womit die Zahl der auf den Markt kommenden Neubauwohnungen ähnlich hoch ausfallen dürfte wie in den beiden Vorjahren.

Gestützt durch die zuletzt robuste Entwicklung der Schweizer Wirtschaft, wird derzeit wieder aktiv in den Geschäftsflächenbau investiert. Zum einen werden vermehrt expansionsgetriebene Investitionen in die betriebseigenen Liegenschaften getätigt. Zum anderen gestaltet sich der Bau neuer Flächen zu Investitionszwecken aufgrund der Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt und der folglich zu erwartenden Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt attraktiv. Im Segment der Geschäftsflächen erwartet Wüest Partner für das Jahr 2018 bei den Neu- und Umbauten daher ein Plus von 3.0%, dies entspricht einer Investitionssumme von 7 Milliarden Franken. Für das Jahr 2019 wird im Geschäftsflächenbau ein weiteres Wachstum auf ähnlich hohem Niveau erwartet.

Büroflächenmarkt

Die Rahmenbedingungen für die Büroflächenmärkte gestalteten sich zuletzt grundsätzlich günstig und das Nachfrageumfeld vielversprechend: Trotz einer leichten Abschwächung dürfte das BIP-Wachstum 2019 hoch bleiben und die Beschäftigungsaussichten sind weiterhin positiv. Bereits zwischen dem dritten Quartal 2017 und dem dritten Quartal 2018 waren 61 000 neue Stellen im Dienstleistungssektor geschaffen worden. Trotz der guten Aussichten erwies sich die Vermietung von Büroflächen im vergangenen Jahr insgesamt jedoch als zunehmend anspruchsvoll. Ein Grund dafür ist die bereits hohe und weiter anziehende Neubautätigkeit im Büroflächensegment, welche die Auswahl an vermietbaren Objekten tendenziell steigen liess. Dabei ist die Vermarktungsdauer von Büroflächen im letzten Jahr von durchschnittlich 63 auf 75 Tage im dritten Quartal 2018 geklettert. Entsprechend gesunken sind die inserierten Mietpreise im Vorjahresvergleich um 1.4%.

Die jüngsten Angebotszahlen zeigen nun jedoch wieder eine Verringerung des Angebots. So hatte die intakte Absorption dazu geführt, dass sich das inserierte Flächenvolumen im dritten Quartal auf 3.7 Millionen Quadratmeter Bürofläche und damit um 3.5% im Vergleich zum Vorjahresquartal reduziert hat. Dennoch muss damit gerechnet werden, dass sich die Vermarktung von Büroflächen auch in Zukunft schwierig gestalten könnte, daraufhin deuten die Entwicklungen auf dem Bauplatzmarkt: Zwischen Mitte 2017 und Mitte 2018 betrug das bewilligte Neubauvolumen 2.3 Milliarden Franken. Das sind 17.0% mehr als in der davorliegenden Bauperiode. Für das Jahr 2019 rechnet Wüest Partner mit einem minimalen Rückgang der inserierten Mietpreise für Büroflächen von 0.3%.

Verkaufsflächenmarkt

Die Preise für Verkaufsflächen stehen weiterhin unter Druck. Die mehrheitlich sinkenden Flächenumsätze in den Verkaufsbranchen drücken bei vielen Detailhändlern auf die Tragbarkeit der aktuellen Ladenmiete und erhöhen dort das Risiko freiwerdender Verkaufsläden. Die Hauptgründe dafür sind bekanntlich zweierlei: Zum einen werden Einkäufe seit dem Frankenschock vermehrt im grenznahen Ausland getätigt. Zwar hatte der Einkaufstourismus zwischenzeitlich auf hohem Niveau stagniert. Nachdem sich der Euro gegenüber dem Schweizer Franken seit April 2018 von 1.20 auf 1.12 Euro pro Franken im Dezember 2018 wieder abgeschwächt hat, dürften die Einkäufe im Ausland im Laufe des vergangenen Jahres jedoch abermals etwas zugenommen haben. Zum anderen befindet sich der Einzelhandel in einem Strukturwandel. Die Herausforderungen im Umgang mit diesem Wandel bestehen darin, der stark wachsenden Onlinekonkurrenz standzuhalten und sich parallel zur digitalen Shoppingwelt zu positionieren. Denn laut GfK Swizterland wuchs der E-Commerce im 2018 um geschätzte 10.0% gegenüber dem Vorjahr. Sein Volumen wird bereits auf rund 9 Milliarden Franken geschätzt; damit schöpft er knapp 8.0% des schweizweiten Umsatzpotenzials ab. Auch Bestellungen bei ausländischen Onlinehändlern nehmen rasant zu – laut GfK Swizterland im Jahr 2017 um 23.0%.

Für das Umsatzpotenzial entscheidend auf kleinräumiger Ebene ist die Lagequalität. Dabei haben gerade die Faktoren Passantenpotenzial und Beschäftigungsdichte, die in gewisser Weise zusammenhängen, den grössten Einfluss auf die Umsatzhöhe und damit auch auf die Vermarktungschancen der Flächen. Zudem wird von den Anbietern von Verkaufsflächen zunehmend eine höhere Flexibilität bezüglich der Grösse und Mietvertragslaufzeit verlangt. So hat sich der Anteil der kurzfristigen Mietverträge mit Laufzeiten von weniger als fünf Jahren zwischen den Jahren 2013 und 2018 nahezu verdoppelt, wohingegen Abschlüsse von längerfristigen Mietverträgen mit einer Dauer von fünf bis zehn Jahren im Vergleich immer seltener zu beobachten sind.

Im dritten Quartal 2018 sind 1.7% des schweizweiten Bestandes zur Vermarktung ausgeschrieben. Mit 586 600 Quadratmeter Verkaufsfläche ist aktuell rund ein Drittel mehr Fläche inseriert als im Schnitt der vergangenen zehn Jahre. Zudem dürften im kommenden Jahr wieder einige zusätzliche Flächen auf den Markt kommen: Das bewilligte Neubauvolumen innert Jahresfrist beträgt im dritten Quartal rund 450 Millionen Franken und ist damit so hoch wie seit fast fünf Jahren nicht mehr. Wüest Partner erwartet, dass die Mietpreise der Verkaufsflächen im Jahr 2019 aufgrund des grossen Flächenangebots und der strukturellen Herausforderungen weiter unter Druck stehen werden und rechnet mit einem Rückgang der inserierten Mieten um 2.5%.

Markt für Alterswohnen

Der demografische Wandel wird in der Schweiz immer mehr spürbar: Die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren betrug im Jahr 2017 1.55 Millionen Personen – dies entspricht 18.3% der Bevölkerung. Im Jahr 2000 waren es noch 15.4%. Effektiv ist die Zahl der Personen über 65 Jahre in dieser Zeit um fast 40.0% gestiegen und auch für die kommenden Jahre ist von einem weiteren Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppe auszugehen. Entsprechend gewachsen sind auch das Bedürfnis nach einem flächen-deckenden Angebot an Versorgungsmöglichkeiten im Alter sowie die Nachfrage im Pflegeheimmarkt.

Gestiegen ist in den letzten Jahren auch die Zahl der Beschäftigten in der Pflegeheimbranche: Gemäss der Beschäftigungsstatistik des BFS waren im dritten Quartal 2018 rund 144 800 vollzeitäquivalente Personen in Heimen des Gesundheitswesens beschäftigt. Dies entspricht einem Anstieg von 1.5% gegenüber dem Vorjahr und einem Anstieg von 31.0% im Vergleich zu vor zehn Jahren. Für das Jahr 2016 zählte Wüest Partner gestützt auf der Statistik der sozialmedizinischen Institutionen sowie des Bundesamts für Gesundheit 1 552 Alters- und Pflegeheime. Davon sind 479 privat betrieben und 427 von der öffentlichen Hand, die restlichen gehören vor allem Stiftungen und Vereinen an. Diese Heime boten 95 000 Plätze für einen Langzeitaufenthalt und erwirtschafteten eine Ertragssumme von rund 9.73 Milliarden Franken.

Hospitality

Die Beherbergungsindustrie hatte sich zuletzt wieder positiv entwickelt. Daraufhin deuten die aktuellen Tourismuszahlen: Schweizweit registrierte die Schweizer Hotellerie im ersten Halbjahr 2018 insgesamt 18.4 Millionen Logiernächte, was einen Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode um 3.8% bedeutet. Die grössten absoluten Anstiege hatte die Region Zürich zu verzeichnen, gefolgt von den Tourismusregionen und eher klassischen Feriendestinationen Graubünden, Wallis, Bern und Luzern/Vierwaldstättersee. Damit befindet sich auch der Tourismus im alpinen Raum der Schweiz – nach einigen schwierigen Jahren – nun wieder im Aufwind, was nicht zuletzt der günstigen Wirtschaftsentwicklung in vielen bedeutenden Herkunftsmärkten und den dadurch gestiegenen Tourismusausgaben zu verdanken ist. Begründet wird die positive Entwicklung zudem mit der Preiszurückhaltung von Schweizer Destinationen, womit sich deren Wettbewerbsfähigkeit wieder verbessert hat. Im Sommer 2018 wirkte sich nicht zuletzt auch das gute Wetter und die zwischenzeitliche Entspannung beim Wechselkurs hierzulande positiv auf den Tourismus aus. Die seit Mitte des Jahres eingesetzte Frankenaufwertung dürfte die Nachfrage aus dem Euroraum in der laufenden Wintersaison zwar etwas dämpfen, jedoch dem Wachstum keinen Abbruch tun.

Die erfreulichen Entwicklungen im Schweizer Tourismus könnten auch in Zukunft noch etwas anhalten. Das KOF erwartet in der Prognose vom Oktober 2018 einen Anstieg der Logiernächte im Jahr 2019 von 2.7% und im Jahr 2020 von 2.4%. Die Wachstumspulse von den ausländischen Gästen und insbesondere aus den Fernmärkten dürften weiterhin am stärksten wiegen.

Die aktuell positive Dynamik im Tourismus zeigt sich auch in der Beschäftigungsstatistik. Im dritten Quartal 2018 arbeiteten in der Beherbergungsindustrie 63 100 vollzeitäquivalente Personen. Das bedeutet einen Anstieg von 1.3% gegenüber dem Vorjahr, aber einen Rückgang von 12.3% gegenüber dem gleichen Quartal vor zehn Jahren. Und auch der Baumarkt dürfte sich in Zukunft wieder mehr beleben, so liegt die Investitionssumme bewilligter Flächen für Gastgewerbe im dritten Quartal 2018 mit rund 625 Millionen Franken fast 30.0% über dem Vorjahreswert.

Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Der anhaltende Anlagenotstand führt dazu, dass schweizweit noch immer hohe Summen in den Immobilienmarkt investiert werden. Gerade im Geschäftsflächenbereich war das Investoreninteresse im Zuge der verbesserten Wirtschaftslage und Beschäftigungsaussichten zuletzt wieder etwas höher als auch schon. Denn aus Renditeperspektive erscheinen Investitionen in Geschäftsimmobilien wie auch in Mehrfamilienhäuser derzeit rentabler als alternative, stabile Anlageklassen. Entsprechend hoch ist die Zahlungsbereitschaft der Investoren für entsprechende Renditeliegenschaften und entsprechend tief die Renditeerwartungen. Die tiefsten Nettoanfangsrenditen für Geschäftsliegenschaften wurden im dritten Quartal 2018 bei Transaktionen in der Stadt Zürich erzielt: Sie betragen 2.2% bei Büroliegenschaften und 2.6% bei Verkaufsliegenschaften. In Genf betragen die Spitzenrenditen 2.8% für Verkaufsflächen und 2.5% für Büroflächen.

Für den Fall, dass die Zinsen wieder ansteigen, würden sich den institutionellen Investoren wieder mehr Anlagemöglichkeiten bieten, was den Anlagedruck mindern würde. Es wäre zu erwarten, dass weniger in den Neubau von Mietwohnungen und Geschäftsflächen investiert wird, was zur Stabilität des Immobilienmarktes beitragen würde.

Wüest Partner AG
Zürich, 17. Januar 2019

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Weitere Angaben zu Immobilien finden sich in Anmerkung 17 (ab Seite 44) und in den Objektangaben (ab Seite 93).

Anhang: Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2018

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.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf 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 3.22%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.75%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.1%, der höchste bei 5.1%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2019 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 Bauungen, 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 beziehungsweise 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, 17. Januar 2019

KONZERN- RECHNUNG

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	469 858	479 404
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	5	51 748	72 763
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	120 033	116 714
Ertrag aus Retail	5	136 158	131 259
Ertrag aus Leben im Alter	5	359 933	396 860
Ertrag aus Asset Management	5	9 878	8 452
Andere betriebliche Erträge	5	7 188	8 658
Betriebsertrag		1 154 796	1 214 110
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	17	65 879	67 551
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		2 039	1 148
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	262	18 401
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		-362	-
Immobilienaufwand	7	-132 518	-134 636
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-24 266	-57 289
Warenaufwand		-101 708	-103 288
Personalaufwand	8	-415 788	-442 651
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	18	-13 781	-15 341
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	18	-2 695	-7 271
Andere betriebliche Aufwendungen	9	-61 228	-62 110
Betriebsaufwand		-751 984	-822 586
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		470 630	478 624
Finanzaufwand	10	-77 843	-75 770
Finanzertrag	10	2 021	1 157
Gewinn vor Ertragssteuern		394 808	404 011
Ertragssteuern	11	-89 325	-93 101
Gewinn		305 483	310 910
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		305 330	310 316
Anteil Minderheiten		153	594
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	24	4.27	4.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	24	4.16	4.02

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2017	31.12.2018
Aktiven			
Flüssige Mittel	12	159 148	184 534
Wertschriften		483	487
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13	81 927	83 004
Sonstige kurzfristige Forderungen		9 685	11 163
Vorräte	14	31 013	33 412
Immobilienentwicklungen	15	–	7 511
Rechnungsabgrenzungen		36 802	32 263
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	16/17	15 224	57 708
Total Umlaufvermögen		334 282	410 082
Renditeliegenschaften	17	10 617 826	11 146 710
Mobiles Sachanlagevermögen	18	63 855	69 589
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 976	53 159
Aktive latente Ertragssteuern	11	9 169	5 553
Übrige Finanzanlagen		3 374	8 395
Immaterielle Anlagen	18	12 602	15 844
Total Anlagevermögen		10 760 802	11 299 250
Total Aktiven		11 095 084	11 709 332
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	21	621 585	963 440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17 938	12 607
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		154 889	142 851
Immobilienentwicklungen	15	13 252	–
Rechnungsabgrenzungen	20	135 659	143 573
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		943 323	1 262 471
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	21	4 228 960	4 112 964
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	1 145 331	1 188 787
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 374 291	5 301 751
Total Verbindlichkeiten		6 317 614	6 564 222
Aktienkapital	23	1 093 627	1 161 979
Kapitalreserven	23	624 201	608 218
Eigene Aktien	23	–3	–47
Gewinnreserven	23	3 060 212	3 374 742
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		4 778 037	5 144 892
Minderheiten	23	–567	218
Total Eigenkapital		4 777 470	5 145 110
Total Passiven		11 095 084	11 709 332

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Gewinn		305 483	310 910
Abschreibungen		16 476	22 612
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	17	–65 879	–67 551
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	–262	–18 401
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		362	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–2 039	–1 148
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 374	3 099
Finanzaufwand	10	77 843	75 770
Finanzertrag	10	–2 021	–1 157
Ertragssteueraufwand	11	89 325	93 101
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13 201	1 500
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		10 781	–23 027
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		8 708	4 871
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		251	–7 206
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		30 834	–22 331
Ertragssteuerzahlungen		–28 349	–36 636
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		458 088	334 406
Investitionen in Renditeliegenschaften	17	–317 051	–515 478
Devestitionen von Renditeliegenschaften	17	13 623	61 943
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	18	–14 589	–14 920
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	3	–72 646	–14 433
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	777	–
Investitionen in Finanzanlagen		–965	–6 460
Devestitionen von Finanzanlagen		951	414
Investitionen in immaterielle Anlagen	18	–7 730	–9 188
Erhaltene Zinszahlungen		718	243
Erhaltene Dividenden		2 298	2 246
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–394 614	–495 633
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	23	–264 471	–271 618
Erwerb eigene Aktien	23	–2 783	–2 255
Emission Anleihe		249 050	189 859
Rückzahlung Anleihe		–	–115 000
Emission Wandelanleihe		–	296 615
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–105 788	–204 071
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		136 158	44 026
Geleistete Zinszahlungen		–76 818	–74 042
Aktienkapitalerhöhung	23	–	323 099
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–64 652	186 613
Veränderung flüssige Mittel		–1 178	25 386
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		160 326	159 148
Flüssige Mittel am Ende der Periode		159 148	184 534

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minderheiten	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2017		1 093 627	888 187	-109	2 765 295	4 747 000	-720	4 746 280
Gewinn		-	-	-	305 330	305 330	153	305 483
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	-11 544	-11 544	-	-11 544
Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Verkauf		-	-	-	1 131	1 131	-	1 131
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 20.04.2017	23	-	-264 471	-	-	-264 471	-	-264 471
Aktienbezogene Vergütungen	23	-	485	2 889	-	3 374	-	3 374
Erwerb eigene Aktien	23	-	-	-2 783	-	-2 783	-	-2 783
Total per 31.12.2017		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	23	-	-	-	-	-	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	23	-	-271 618	-	-	-271 618	-	-271 618
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	23	68 352	254 747	-	-	323 099	-	323 099
Aktienbezogene Vergütungen	23	-	888	2 211	-	3 099	-	3 099
Erwerb eigene Aktien	23	-	-	-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

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 2.38 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften (unbebaute Grundstücke, Bestandsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (ausser zum Verkauf bestimmten) 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) 29 [33] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 28 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2018, 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 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen enthalten im Voraus bezahlte Aufwendungen für die folgende Berichtsperiode sowie Erträge der laufenden Berichtsperiode, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen.

2.15 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»).

2.16 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 17 «Renditeliegenschaften».

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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).

2.20 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

Anlagekategorien	Jahre
Betriebseinrichtungen	20
Möbilien und Mieterausbauten	8
Hardware und Software	5

2.21 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 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.

2.22 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.

2.23 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.

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.

2.24 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.

2.25 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 31 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.26 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

2.27 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.

2.28 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.

2.29 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.

2.30 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.

2.31 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.

2.32 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.

2.33 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.

2.34 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 Geschäftsjahrs 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»).

2.35 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 Finanzrespektive 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.

2.36 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 27 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.37 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.

2.38 Eventualverpflichtungen

Die Wahrscheinlichkeit und die Höhe von Eventualverpflichtungen werden am Bilanzstichtag beurteilt, die Eventualverpflichtung entsprechend bewertet und im Anhang offengelegt.

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises

3.1 Akquisition ZF Iseli Immobilien AG (Segment Immobilien)

Per 1. Januar 2018 wurden 100% der Aktien der ZF Iseli Immobilien AG, 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. Das Areal ist für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und verfügt über beträchtliches Verdichtungspotenzial. 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. Gegenüber dem Halbjahresbericht wurden die Beträge aufgrund der definitiven Bewertungen angepasst. Per 1. Januar 2018 wurde die ZF Iseli Immobilien AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

3.2 Akquisition Zentrum Schönberg AG (Segment Dienstleistungen)

Per 12. Januar 2018 wurden 51% der Aktien der Zentrum Schönberg AG, 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. Gemeinsames Ziel der Spitex Bern und der Tertianum Gruppe ist es, die Aktivitäten des Zentrums Schönberg zu konsolidieren und das integrierte Wissenszentrum als Leuchtturm in der praktischen Pflegeforschung zu etablieren. 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. Gegenüber dem Halbjahresbericht wurden die Beträge aufgrund der definitiven Bewertungen angepasst.

3.3 Akquisition streamnow ag (Segment Dienstleistungen)

Per 19. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft streamnow ag, Zürich, zu 100% erworben. Mit der Akquisition verstärkt die Wincasa AG ihre Marktposition als führende integrale Immobiliendienstleisterin in der Schweiz. Die Bilanzsumme per Übernahmzeitpunkt betrug CHF 1.358 Mio. Der aus der Akquisition resultierende Goodwill von CHF 0.403 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.4 Gruppeninterne Fusionen im Berichtsjahr

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.

3.5 Akquisition Bellevue-Bau AG (Segment Immobilien)

Per 30. November 2017 wurden 100% der Aktien der Bellevue-Bau AG, Winterthur, erworben. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehören zwei Landparzellen mit einer Fläche von 7 534 m². Darauf befinden sich, angrenzend an das Gebäude «Roter Turm», drei Liegenschaften, welche im Jahr 2000 beziehungsweise 2004 erstellt wurden. Diese sind sehr zentral und unmittelbar neben dem Bahnhof Winterthur gelegen. Die Immobilien mit einer Nutzfläche von 22 700 m² sind voll vermietet und generieren ein Mietvolumen von CHF 5.400 Mio. pro Jahr. Der Kaufpreis beträgt CHF 63.899 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 135.890

Mio., übrige Aktiven von CHF 13.540 Mio., Hypotheken von CHF 77.000 Mio., übrige Verbindlichkeiten von CHF 15.885 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 7.354 Mio. Swiss Prime Site war bereits vor der Akquisition Eigentümerin der Liegenschaft «Roter Turm», welche nahezu voll vermietet und ein Teil des nun gesamthaft erworbenen Areals ist. Die Akquisition bietet die Gelegenheit, bedeutende Synergien zu erzielen. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.6 Akquisition Résidence Gottaz Senior S.A. (Segment Immobilien und Dienstleistungen)

Per 30. Juni 2017 wurden 100% der Aktien der Résidence Gottaz Senior S.A., Morges, erworben. Die Transaktion umfasst vier qualitativ hochwertige Liegenschaften inklusive einer Parkanlage mit einer Fläche von über 12 000 m² sowie das dazugehörige Wohn- und Pflegezentrum La Gottaz mit 45 Pflegebetten. Mit dem Zukauf baut Swiss Prime Site ihr Immobilienportfolio wie auch die Präsenz im Bereich Leben im Alter (Segment Dienstleistungen) in der Romandie aus. Der Kaufpreis beträgt CHF 14.600 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 23.820 Mio., übrige Aktiven von CHF 2.511 Mio., Verbindlichkeiten von CHF 15.921 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 4.190 Mio. Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Die Akquisition ergänzt das bestehende hochwertige Immobilienportfolio ideal und hilft dabei, den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums für Tertianum langfristig zu sichern. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Der Betrieb wurde bis zum Akquisitionszeitpunkt durch Tertianum im Mandatsverhältnis geführt und per 1. Juli 2017 an eine Tertianum Gruppengesellschaft (Résidence le Pacific SA) übertragen. Per 1. Oktober 2017 wurde die Résidence Gottaz Senior S.A., Morges, mit der Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

3.7 Gründung Swiss Prime Site Solutions AG (Segment Dienstleistungen)

Per 24. Februar 2017 wurde die Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, gegründet. Die Gesellschaft ist ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden.

3.8 Verkauf Clos Bercher SA (Segment Dienstleistungen)

Per 10. November 2017 wurden 100% der Aktien der Clos Bercher SA, Bercher, verkauft. Der Verkaufspreis für die im Bereich Leben im Alter tätige Gesellschaft betrug CHF 0.800 Mio.

3.9 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

Per 1. Januar 2017 wurden die Perlavita AG, Zürich, und die Vitadomo AG, Zürich, in die Tertianum AG, Zürich, fusioniert. Ebenfalls per 1. Januar 2017 wurde die SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, in die SPS Beteiligungen Alpha 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

Segementerfolgsrechnung 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
Finanzaufwand					–75 770
Finanzertrag					1 157
Gewinn vor Ertragssteuern					404 011

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2017

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2017 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	424 395	100 661	525 056	–55 198	469 858
davon von Dritten	369 197	100 661	469 858	–	469 858
davon von anderen Segmenten	55 198	–	55 198	–55 198	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51 748	–	51 748	–	51 748
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	142 209	142 209	–22 176	120 033
Ertrag aus Retail	–	136 179	136 179	–21	136 158
Ertrag aus Leben im Alter	–	360 066	360 066	–133	359 933
Ertrag aus Asset Management	–	9 878	9 878	–	9 878
Andere betriebliche Erträge	2 255	5 648	7 903	–715	7 188
Betriebsertrag	478 398	754 641	1 233 039	–78 243	1 154 796
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	65 886	–7	65 879	–	65 879
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 039	–	2 039	–	2 039
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	266	–4	262	–	262
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	–362	–362	–	–362
Immobilienaufwand	–63 093	–146 876	–209 969	77 451	–132 518
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–24 266	–	–24 266	–	–24 266
Warenaufwand	–	–101 708	–101 708	–	–101 708
Personalaufwand	–20 179	–395 626	–415 805	17	–415 788
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–874	–12 907	–13 781	–	–13 781
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–168	–2 527	–2 695	–	–2 695
Andere betriebliche Aufwendungen	–15 985	–46 018	–62 003	775	–61 228
Betriebsaufwand	–124 565	–705 662	–830 227	78 243	–751 984
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	422 024	48 606	470 630	–	470 630
Finanzaufwand					–77 843
Finanzertrag					2 021
Gewinn vor Ertragssteuern					394 808

In der Spalte Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert.

5 Betriebsertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	430 700	438 382
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	61 498	62 136
Mietausfall aus Leerständen	–22 340	–21 114
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	469 858	479 404
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51 748	72 763
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	120 033	116 714
Ertrag aus Retail, brutto	150 173	144 512
Rabatte	–14 015	–13 253
Ertrag aus Retail	136 158	131 259
Ertrag aus Leben im Alter	359 933	396 860
Ertrag aus Asset Management	9 878	8 452
Andere betriebliche Erträge	7 188	8 658
Total Betriebsertrag	1 154 796	1 214 110

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Liegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 479.404 Mio. [CHF 469.858 Mio.], wobei es sich bei CHF 15.452 Mio. [CHF 15.541 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten und Kurzparkingehinnahmen) handelte. Im Ertrag aus Vermietung waren die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive ab 1. Januar 2018 [1. Januar 2017] enthalten.

Die Gesamtnutzfläche betrug per 31. Dezember 2018 1 567 288 m² [1 575 102 m²]. Diese unterteilt sich in 1 554 119 m² [1 561 699 m²] Kommerzfläche und 13 169 m² [13 403 m²] Wohnfläche.

Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen CHF 21.114 Mio. [CHF 22.340 Mio.], was einer Leerstandsquote von 4.8% [5.2%] entsprach. 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 93.

Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen entspricht dem erfassten Periodenumsatz aus den langfristigen Aufträgen, die nach der Percentage of Completion-Methode bewertet werden. Der Ertrag resultiert aus dem im Berichtsjahr abgeschlossenen Verkauf des Entwicklungsprojekts «Weltpost Park» sowie dem Teilverkauf des Entwicklungsprojekts «Espace Tourbillon» im Vorjahr. Die Fertigstellung und die schlüsselfertige Übergabe an die Käuferschaft werden in den Jahren 2020 und 2021 erfolgen. Weitere Angaben sind in Anhang 15 «Immobilienentwicklungen» enthalten.

Die Immobiliendienstleistungen werden neben den Leistungen für konzerneigene Immobilien hauptsächlich für verschiedene institutionelle Investoren erbracht.

Die Tertianum Gruppe erbringt umfassende Pflegeleistungen und bietet Dienstleistungen im Bereich Leben im Alter an. Der Mietanteil aus den Pensionspreisen der Bewohner der Tertianum Residenzen wurde im Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und im Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften ausgewiesen.

Die Swiss Prime Site Solutions AG erbringt Asset Management-Dienstleistungen für Dritte. Grösster Kunde ist die Swiss Prime Anlagengestiftung mit Sitz in Olten.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung

Per 31. Dezember 2018 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	31.12.2017 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2018 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	54 026	12.2	46 097	10.5
Über 1 Jahr	45 911	10.4	44 096	10.1
Über 2 Jahre	28 195	6.4	66 101	15.1
Über 3 Jahre	59 071	13.3	44 006	10.0
Über 4 Jahre	44 307	10.0	30 789	7.0
Über 5 Jahre	22 730	5.1	30 109	6.9
Über 6 Jahre	18 701	4.2	20 022	4.6
Über 7 Jahre	20 338	4.6	27 194	6.2
Über 8 Jahre	22 551	5.1	16 238	3.7
Über 9 Jahre	8 452	1.9	7 924	1.8
Über 10 Jahre	118 439	26.8	106 071	24.1
Total	442 721	100.0	438 647	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte etc.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2018 [31. Dezember 2017].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.8% [20.1%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2017	31.12.2018
Coop	6.2	5.8
Migros	5.3	5.8
Swisscom	3.3	5.2
Inditex S.A.	2.7	2.5
Zurich Insurance Group	2.6	2.5

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.

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Bei einem Baurecht ist gemäss Swiss GAAP FER 13 «Leasinggeschäfte» nach den generellen Kriterien zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen und Barwerttests wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen laufenden Baurechtsverträgen um operatives Leasing handelt.

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	6 bis 67 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	846	846
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	3 321	3 384
Zinszahlungen ab 5 Jahren	6 545	6 593
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	10 712	10 823

6 Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Verkaufsgewinne Liegenschaften	–	11 247
Verkaufsgewinne aus zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften	262	7 154
Total Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	262	18 401

Im Berichtsjahr wurden fünf [eine] Liegenschaften verkauft. Der Erfolg beinhaltet unter anderem den Verkauf der Wohnüberbauung Weltpost Park in Bern. Der Weltpost Park befindet sich im Bau und wird im Jahr 2020 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Der Verkauf besteht aus zwei Transaktionen. Die erste Transaktion beinhaltet das Baurechtsgrundstück, die angefallenen Projektierungskosten sowie die Aushub- und Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgte als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die zweite Transaktion beinhaltet einen Totalübernehmer-Werkvertrag hinsichtlich der Realisierung der Wohnüberbauung bis zur schlüsselfertigen Übergabe im Jahr 2020. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung nach der POC-Methode (langfristiger Auftrag nach Swiss GAAP FER 22).

Der Verkaufserfolg beinhaltet zudem nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlungen aus den in Vorjahren ausgeführten Transaktionen.

7 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Liegenschaftsaufwand	–49 880	–43 347
Fremdmieten	–68 388	–75 849
Aufwand für Dritteleistungen	–5 297	–6 221
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–3 331	–3 703
Baurechtszinsen	–5 622	–5 516
Total Immobilienaufwand	–132 518	–134 636

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 11.865 Mio. [CHF 14.968 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 9.260 Mio. [CHF 12.479 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.622 Mio. [CHF 7.516 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 14.600 Mio. [CHF 14.917 Mio.] an.

Der Aufwand für Fremdmieten entstand vorwiegend aus zugemieteten Liegenschaften für die Leistungen im Bereich Leben im Alter.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 0.723 Mio. [CHF 0.666 Mio.] auf Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest Partner AG und CHF 5.498 Mio. [CHF 4.631 Mio.] auf Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

8 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Löhne und Gehälter	–344 686	–360 550
Sozialversicherungsaufwand	–31 735	–33 471
Personalvorsorge	–26 475	–30 410
Diverse Personalaufwände	–12 892	–18 220
Total Personalaufwand	–415 788	–442 651
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	5 910	6 295
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	4 868	5 115

9 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	–20 777	–22 011
Sachversicherungen, Gebühren	–2 489	–2 245
Kapitalsteuern	–2 824	–2 984
Verwaltungsaufwand	–16 365	–15 010
Revisions- und Beratungsaufwand	–5 886	–8 517
Werbung	–11 476	–8 385
Inkasso- und Debitorenverluste	–1 411	–2 958
Total andere betriebliche Aufwendungen	–61 228	–62 110

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 7.566 Mio. [CHF 4.899 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.951 Mio. [CHF 0.987 Mio.].

10 Finanzerfolg

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Zinsaufwand	–77 857	–75 531
Anderer Finanzaufwand	14	–239
Total Finanzaufwand	–77 843	–75 770

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Zinsertrag	702	225
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	240	281
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	1 079	651
Total Finanzertrag	2 021	1 157

11 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–20 370	–47 377
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–1 209	–1 320
Total laufende Ertragssteuern	–21 579	–48 697
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–59 246	–60 621
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–6 640	–3 624
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1 168	23 301
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	–139	181
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–2 889	–3 641
Total latente Steuern	–67 746	–44 404
Total Ertragssteuern	–89 325	–93 101

Die Zunahme der laufenden Ertragssteuern resultiert insbesondere aus Gewinn- und Grundstückgewinnsteuern im Zusammenhang mit den in der Berichtsperiode erfolgten Verkäufen von Renditeliegenschaften. Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden berücksichtigt. Periodenfremde laufende Ertragssteuern wurden separat ausgewiesen.

Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Bei der Berechnung der Ertragssteuern wurden die effektiv gültigen Steuersätze angewendet. Die latenten Steuern wurden mit den zu erwartenden Steuersätzen berechnet. Die Verbindlichkeiten für laufende Ertragssteuern wurden als laufende Ertragssteuerverpflichtungen in den Rechnungsabgrenzungen bilanziert.

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 23% [23%]:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Gewinn vor Ertragssteuern	394 808	404 011
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	–90 806	–92 923
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	2 802	275
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–1 209	–1 320
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	–112	867
Total Ertragssteuern	–89 325	–93 101

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 4.9% bis 17.7% [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% [4.0% 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.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 44.404 Mio. [CHF 67.746 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverbindlichkeiten respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen sowie der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund des Verkaufs von Renditeliegenschaften. Ein weiterer Grund liegt in der Umsatzlegung der Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge). Die entsprechende Umklassierung von latenten in laufende Steuern wird im Zeitpunkt der Fertigstellung des Projekts erfolgen. Weitere Angaben sind in Anhang 15 «Immobilienentwicklungen» enthalten. 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.

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	65 360	34 149
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	10 627	6 145
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-58 696	-31 138
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-9 094	-5 453
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	1 533	692
Aktivierbare latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	9 094	5 453
Übrige aktive latente Ertragssteuern	75	100
Total aktive latente Ertragssteuern	9 169	5 553

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Gruppengesellschaften, für die keine latenten Steuerguthaben bilanziert wurden, ist wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Nach 1 Jahr	-	45
Nach 2 Jahren	34	51
Nach 3 Jahren	-	11
Nach 4 Jahren	67	5
Nach 5 Jahren	1 638	1 674
Nach 6 Jahren	4 120	251
Nach 7 und mehr Jahren	805	974
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	6 664	3 011

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 065 637	1 145 331
Erhöhung aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	14 837	2 774
Erhöhung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	6 640	3 624
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	59 246	60 621
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	-1 168	-23 301
Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	139	-181
Übrige Veränderungen	-	-81
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 145 331	1 188 787

Latente Steuerverbindlichkeiten entstanden durch Bewertungsunterschiede zwischen steuerrechtlich massgebenden Abschlüssen und dem Abschluss nach Swiss GAAP FER. Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basiert auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverbindlichkeiten auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 2.4% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären sie rund 3.9% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderung der Neubewertungen gibt Anhang 17 «Renditeliegenschaften» Auskunft.

12 Flüssige Mittel

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Kassenbestände	2 780	2 372
Sichtguthaben	156 368	182 162
Total flüssige Mittel	159 148	184 534

Die Sichtguthaben stammen im Wesentlichen aus der Immobilienbewirtschaftung und beinhalten ausschliesslich Bankkonti. Die Anlagen erfolgten zu marktkonformen Konditionen.

13 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	85 755	89 378
Wertminderungen	-3 828	-6 374
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	81 927	83 004

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie um Kundenforderungen aus dem Segment Dienstleistungen.

Entwicklung der Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Wertminderungen zu Beginn der Periode	4 431	3 828
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	2 765	7 230
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	-3 368	-4 684
Total Wertminderungen am Ende der Periode	3 828	6 374

Die Veränderung der Wertminderungen wurde in den anderen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2017 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2018 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	60 024		51 232	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	12 253		15 245	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 453		8 562	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	1 751		2 445	
Fällig seit über 120 Tagen	6 274		11 894	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	85 755	-3 828	89 378	-6 374

14 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Handelswaren	28 945	31 201
Übrige Vorräte	2 566	2 665
Wertminderungen	-498	-454
Total Vorräte	31 013	33 412

Die Vorräte enthielten Waren aus den Bereichen Retail sowie Leben im Alter, die zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräußerungswerten bilanziert wurden.

15 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	51 748	124 511
Erhaltene Anzahlungen	-65 000	-117 000
Immobilienentwicklungen, netto	-13 252	7 511
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	-	7 511
davon Immobilienentwicklungen, passiv	-13 252	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	51 748	72 763

Die Abgrenzungen stammen aus zwei noch zu erstellenden Immobilienentwicklungen. Einerseits wurden beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts «Espace Tourbillon» in Genf 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. Andererseits wurde im Berichtsjahr die sich im Bau befindliche Wohnüberbauung «Weltpost Park» in Bern verkauft. Die aus drei Gebäuden bestehende Komposition wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 an die Käuferin übergeben.

16 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Bern, Weltpoststrasse 1-3, Weltpost Park	7 563	-
Dietikon, Zentralstrasse 12	6 900	-
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	761	-
Buchs, St. Gallerstrasse 5	-	6 142
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	-	6 109
Horgen, Zugerstrasse 22	-	10 930
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	-	19 870
Thalwil, Gotthardstrasse 40	-	5 989
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	-	8 668
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	15 224	57 708

Die Liegenschaften in Bern, Dietikon und Wattwil wurden im Berichtsjahr verkauft.

17 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 01.01.2017	35 898	9 735 871	307 331	10 079 100	13 000	10 092 100
Käufe	–	–	124 684	124 684	–	124 684
Folgeinvestitionen ¹	14 386	108 194	79 154	201 734	–	201 734
Aktivierete Bauzinsen	–	99	2 228	2 327	–	2 327
Zugänge aus Akquisitionen	–	159 710	–	159 710	–	159 710
Umklassierungen	–21 313	161 139	–155 050	–15 224	15 224	–
Abgänge aus Verkauf	–	–384	–	–384	–13 000	–13 384
Positive Fair Value-Anpassung	902	159 504	59 209	219 615	–	219 615
Negative Fair Value-Anpassung	–4 426	–144 604	–4 706	–153 736	–	–153 736
Fair Value-Anpassung	–3 524	14 900	54 503	65 879	–	65 879
Total per 31.12.2017	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
Aktivierete 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
Gestehungskosten per 31.12.2017	16 732	7 502 701	382 110	7 901 543	16 518	7 918 061
Gestehungskosten per 31.12.2018	17 111	7 884 725	523 544	8 425 380	49 749	8 475 129
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2017	8 715	2 676 828	30 740	2 716 283	–1 294	2 714 989
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2018	8 362	2 659 725	53 243	2 721 330	7 959	2 729 289

¹ Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Gebäude C und D des Entwicklungsprojekts «Espace Tourbillon» verkauft und der Buchwert entsprechend in die Bilanzposition «Immobilienentwicklungen» umgegliedert. Die Umgliederung des Buchwerts von CHF 8.407 Mio. ist in der Position «Folgeinvestitionen» enthalten

Die Veränderung der Renditeliegenschaften enthält nichtliquiditätswirksame Käufe und Abgänge aus Verkauf von je CHF 197 018 Mio. Dies resultiert aus einem im Berichtsjahr vollzogenen Immobilientausch, bei welchem drei Liegenschaften in Zürich und Worblaufen gekauft und gleichzeitig der Miteigentumsanteil an Sihlcity verkauft wurden.

Der Buchwert der durch Finanzierungsleasing aktivierten Renditeliegenschaften beträgt CHF 15.270 Mio. [CHF 16.000 Mio.].

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Brandversicherungswerte¹						
Per 01.01.2017	1 975	6 637 432	311 068	6 950 475	19 423	6 969 898
Per 01.01.2018	2 067	6 781 310	237 513	7 020 890	12 694	7 033 584
Per 31.12.2018	1 956	6 846 615	467 697	7 316 268	79 705	7 395 973
Nettomietenertrag²						
01.01.– 31.12.2017	133	407 116	683	407 932	428	408 360
01.01.– 31.12.2018	133	413 995	81	414 209	3 059	417 268
Leerstandsquote in %						
01.01.– 31.12.2017	–	5.2	0.1	5.2	12.6	5.2
01.01.– 31.12.2018	–	4.8	–	4.8	3.9	4.8

¹ Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen

² Aus eigenen Renditeliegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt halbjährlich durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten. Die Auswahl der Bewertungsexperten sowie die Beauftragung mit der Bewertung erfolgen jährlich durch die Gruppenleitung in Absprache mit dem Verwaltungsrat. Das Resultat der Bewertungen sowie einzelne Bewertungsannahmen werden durch die Gruppenleitung plausibilisiert und im Detail mit dem Bewertungsexperten besprochen.

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.

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), wobei der Fair Value einer Immobilie durch die Summe der künftig zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt wird. 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. Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Values 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 Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Bewertungstechniken

Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften und unbebaute Grundstücke

Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode, wobei die zugrunde gelegten Cashflows die erwarteten Mietzinseinnahmen und Betriebs- und Unterhaltskosten über den gesamten Projektionszeitraum berücksichtigten.

Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode. Bei sieben [sechs] Liegenschaften entsprach die bestmögliche Nutzung nicht der effektiven Nutzung.

Bei einer Liegenschaft wurde als Grundlage eine mögliche Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen. Bei den anderen sechs Objekten wurden den Bewertungen Szenarien wie Berücksichtigung zusätzlicher Bruttogeschosflächen für Wohnen oder Büros, Vergabe von Land im Baurecht, Entwicklung (Abbruch und Neubau Bürogebäude) oder Umnutzung in Verkaufsflächen zugrunde gelegt.

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, und das 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 sie konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit sie plausibel erscheinen. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

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

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2017

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	33.010	9 293.040	894.150	412.850
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.97	3.37	3.19	3.64
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.10	4.95	5.20	4.60
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.35	2.10	2.70	3.15
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	100 bis 692	120 bis 121	215 bis 339
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	90 bis 920	120 bis 900	140 bis 510
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	77 bis 7 500	70 bis 1 300	200 bis 600
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 565	100 bis 280	200 bis 320
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	40 bis 600	83 bis 180	80 bis 170
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 620	55 bis 250
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	25 bis 320	40 bis 120	50 bis 150

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

Weitere Informationen zu den Bewertungsannahmen

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen flossen auf der Basis der aktuellen Mietzinse und der vertraglich vereinbarten Konditionen (inklusive Indexierung) in die Bewertung ein. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basierte auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilienmarkt-Research der Wüest Partner AG. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (Detailhandelsgeschäfte, Restaurants etc.) wurden mithilfe der Berechnung realistischer Umsatzzahlen plausibilisiert. Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wurde das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt. Mieterseitige Verlängerungsoptionen wurden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinse unter der ermittelten Marktmiete lagen. Für unbefristete Verträge erfolgte die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter wurden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da, wo nötig, entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen worden waren. Aktuell leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer markt- und liegenschaftsspezifischen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Bei Liegenschaften, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum zugrunde gelegt wurde, wurden Mietzinseinnahmen bis zum schnellstmöglichen Zeitpunkt der Umwandlung der Mietobjekte in Stockwerkeigentum eingesetzt. Die Berücksichtigung dieser Mietzinseinnahmen erfolgte unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen, insbesondere der frühesten Vertragsenden, Verlängerungsoptionen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Usancen. Dabei wurden der aktuellen Mietrechtspraxis entsprechend realistische Kündigungstermine angenommen.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten wurden Erfahrungswerte der Vergangenheit, genehmigte Budgets sowie Benchmarkwerte aus einem Datenbank-Pool der Wüest Partner AG berücksichtigt. Bei Liegenschaften, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die Kosten nur bis zum angenommenen Zeitpunkt des letzten Stockwerkeigentumverkaufs eingesetzt.

Instandsetzungskosten, bauliche Aufwendungen für Umwandlung in Stockwerkeigentum

Instandsetzungskosten für die Werterhaltung der Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung von durch Swiss Prime Site erstellte Investitionspläne sowie für die langfristigen Kosten mithilfe von Baukostenanalyse-Tools ermittelt. Mittels dieser Tools wurde unter Berücksichtigung des Alters, der Neubaukosten und des aktuellen Zustands der einzelnen Bauteile der zukünftige Investitionsbedarf ermittelt. Die Instandsetzungskosten flossen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Bewertung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf wurden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung möglicher Mietzinsaufschläge.

Bei Liegenschaften, für die eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die notwendigen baulichen Aufwendungen für die Umwandlung in Stockwerkeigentum abgebildet. Deren Einschätzung erfolgte anhand von Bau- und Sanierungskosten-Benchmarks der Wüest Partner AG.

Diskontierung

Die angewendete Diskontierung beruhte auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wurde modellhaft hergeleitet und plausibilisiert – auf Basis eines realen Zinssatzes, der sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzte und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wurde. Die gewählten Diskontierungsfaktoren wurden anhand bekannter Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

Bei Objekten, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, entsprach der verwendete Diskontierungssatz einem WACC («weighted average cost of capital») mit einem Zinssatz einer entsprechenden kurzfristigen Bankenfinanzierung sowie einer adäquaten Eigenkapitalrendite beziehungsweise bei langfristig weiterlaufenden Mietverträgen bis zum Zeitpunkt einer möglichen Wandlung und eines Verkaufs als Stockwerkeigentum einem Mischwert aus dem aktuellen WACC sowie dem herkömmlichen Diskontierungssatz einer Renditeliegenschaft.

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 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.

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandsliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Fair Value per Bilanzstichtag von CHF 10 602.200 Mio. berücksichtigt (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 11 204.418 Mio.).

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 Diskontierungssatzes präsentiert sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

Gemittelter Diskontierungssatz

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
2.92%	10.4%	1 100 400	11 702 600
3.02%	6.7%	708 300	11 310 500
3.12%	3.2%	342 300	10 944 500
3.22% (Bewertung per 31.12.2018)	–	–	10 602 200
3.32%	–3.0%	–320 900	10 281 300
3.42%	–5.9%	–622 700	9 979 500
3.52%	–8.6%	–906 800	9 695 400
3.62%	–11.1%	–1 174 800	9 427 400
3.72%	–13.5%	–1 428 200	9 174 000
3.82%	–15.7%	–1 668 100	8 934 100

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes (Renditeerwartung) über das gesamte Portfolio von mehr als 50 Basispunkten innerhalb kürzerer Zeit erscheint sehr unwahrscheinlich. Die Immobilienrenditen verhalten sich deutlich träger als die nominalen Zinssätze von Obligationen oder Hypotheken. Im aktuell volatilen Renditeumfeld für Immobilien in der Schweiz ist umgekehrt ein um mehr als 30 Basispunkte tieferer Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio ebenfalls wenig wahrscheinlich.

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.

Veränderung des Marktmietpotenzials

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
6.0%	6.1%	645 000	11 247 200
4.0%	4.1%	430 400	11 032 600
2.0%	2.0%	215 500	10 817 700
0.0% (Bewertung per 31.12.2018)	–	–	10 602 200
-2.0%	–2.0%	–217 000	10 385 200
-4.0%	–4.1%	–433 700	10 168 500
-6.0%	–6.1%	–650 500	9 951 700
-8.0%	–8.2%	–867 000	9 735 200
-10.0%	–10.2%	–1 083 600	9 518 600

Die Sensitivität der Fair Values bezüglich der Veränderung der laufenden Liegenschaftskosten für Betrieb und ordentlichen Unterhalt ist deutlich geringer als bezüglich der vorgenannten Faktoren. Der Einfluss veränderter Kosten für Sanierungen und Erneuerungen beziehungsweise der Erstellungskosten bei Projekten kann für die betroffenen Liegenschaften hingegen substantielle Auswirkungen auf den Fair Value haben. Da es sich hierbei über das Gesamtportfolio wiederum nur um eine beschränkte Anzahl betroffener Liegenschaften handelt, relativiert sich die diesbezügliche Sensitivität.

Im aktuellen Umfeld der Negativzinsen besteht ein Anlagenotstand, wodurch Immobilieninvestitionen entsprechend an Bedeutung gewinnen. 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	Im Norden der Stadt Basel entsteht bis 2023 ein neues Zentrum für Innovation, Erlebnis, Gesundheit, Gastronomie und Einkauf. Ein Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse von über 4 000 Menschen, die dereinst auf dem Areal arbeiten, im Quartier leben oder dort ihre Freizeit verbringen, abdeckt. Der bestehende «Businesspark» wird durch vier Querbauten ergänzt und das Angebot an Büro- und Laborflächen um 27 000 m ² auf über 60 000 m ² erweitert. In Gebäudekomplex an der Hochbergerstrasse 70, der heutigen Mall, werden die Retailflächen reduziert und durch attraktive Dienstleistungs- und Erlebnisangebote wie zum Beispiel ein Multiplex-Kino aufgewertet. Zum Abschluss der ersten Bauphase im Herbst 2018 wurde das «Village im Stücki Park» – eine Begegnungszone mit einer attraktiven Auswahl an Dienstleistern, Büros und Praxen – eröffnet. Über der Badenstrasse wird eine Fussgängerpassarelle gebaut, die den Business- mit dem Dienstleistungs-, Einkaufs- und Unterhaltungsbereich verbinden wird. Mit dem «Stücki Park» entsteht ein auf die Zukunft ausgerichteter Anziehungspunkt mit Ausstrahlung für die gesamte Region Basel.
Projektstand	Die Realisierung der vier Neubauten erfolgt in zwei Etappen (2020/2023). Die erste Etappe – mit einem Büro- und einem Laborgebäude – ist bereits im Bau.
Vermietungsstand ¹	Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten für Büro- und Laborflächen sowie Vertragsverhandlungen für ein ganzes Laborgebäude mit einem Einzelmietler laufen.
Fertigstellung	Die Bezugsbereitschaft der einzelnen Gebäude erfolgt gestaffelt und in zwei Etappen bis Herbst 2020 respektive Sommer 2023.

Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b «Schönburg»

Projektbeschreibung	Der ehemalige Hauptsitz der Schweizerischen Post besticht durch seine prominente Lage mit Sicht auf die Berner Altstadt und die Alpen. Sie ist in Entwicklung für eine zukunftsweisende Neunutzung. Auf acht Obergeschossen entstehen 142 hochwertige Mietwohnungen, die im Spätsommer 2019 bezugsbereit sind. Das deutsche Design Hotel «prizeotel» wird in der Schönburg seinen Schweizer Markteintritt mit 180 Zimmern realisieren. Zudem eröffnet Coop eine Verkaufsstelle und präsentiert mit «update Fitness» ein neues Fitnesskonzept. Das Hotel, die Retailflächen und das Fitnesscenter gehen wegen des Mieterausbaus einige Monate später in Betrieb.
Projektstand	Die Abbruch- und Rohbauarbeiten werden im ersten Quartal 2019 abgeschlossen. Mit der Fassade und dem Innenausbau wurde bereits gestartet.
Vermietungsstand ¹	Mit der Hotelbetreiberin «prizeotel» aus Hamburg wurde ein Mietvertrag für ein Businesshotel modernster Art abgeschlossen, ebenso mit Coop für ein Verkaufsgeschäft von rund 1 000 m ² sowie für ein Fitnessstudio der Marke «update Fitness». Das Interesse an den attraktiven Wohnungen ist so gross, dass schon über 100 Wohnungen vermietet sind.
Fertigstellung	Ab Herbst 2019 werden die Wohnungen an die Mieter übergeben. Danach erfolgt bis Ende Jahr die gestaffelte Inbetriebnahme der Retailflächen, des Fitnesscenters und des Hotels.

Lancy, Esplanade de Pont Rouge 5, 7, 9 «Alto Pont-Rouge»

Projektbeschreibung	Auf der Landparzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet «Esplanade de Pont-Rouge», unmittelbar am Bahnhof Lancy in Genf, wird in den Jahren 2020–2023 eine moderne Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen von ca. 30 000 m ² entstehen. Der Bahnhof Pont-Rouge ist die erste grosse Bauetappe des bedeutenden Genfer Entwicklungsgebietes «Praille-Acacias-Vernets» (PAV), wo auf einer Fläche von 230 Hektaren ein neuer Stadtteil entsteht. In 20 Jahren sollen dort rund 50 000 Menschen leben und arbeiten. Die Einweihung des neuen Bahnhofs «Lancy Pont-Rouge» im Dezember 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung des PAV gelegt. Ab 2019 wird hier der Lemman Express halten und fünf Mal pro Stunde eine direkte Zugverbindung einerseits zum Hauptbahnhof Genf und andererseits nach Frankreich anbieten. Nach sechs Minuten Fahrzeit erreicht man die Genfer Innenstadt. Mit dem Projekt «Esplanade de Pont-Rouge» soll aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum mit durchmischter Nutzung entstehen.
Projektstand	Der zugrundeliegende Gestaltungsplan ist rechtskräftig. Das Baugesuch für das Gebäude auf der Parzelle von Swiss Prime Site Immobilien wurde Mitte November 2018 eingereicht. Die rechtskräftige Baugenehmigung wird Ende 2019 erwartet, so dass die Bautätigkeiten per Anfang 2020 beginnen können. Nach Fertigstellung im Jahr 2022 wird die Überbauung eine vermietbare Fläche von ca. 30 000 m ² aufweisen.
Fertigstellung	Auf der erworbenen Landparzelle wird in den Jahren 2020–2023 eine moderne Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen entstehen.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2018

Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4

Projektbeschreibung	In Monthey im Wallis plant Swiss Prime Site Immobilien den Bau eines gemischt genutzten Gebäudes. Dieses wird über ein Wohn- und Pflegezentrum verfügen und von der auf «Leben im Alter» spezialisierten Tertianum Gruppe betrieben werden. Der Neubau soll über 50 Betten sowie 30 bis 35 Wohnungen umfassen. Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Monthey.
Projektstand	Die Baubewilligung wird im zweiten Quartal 2019 erwartet.
Vermietungsstand ¹	Voll vermietet (Tertianum)
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist 2021 geplant.

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20 «Tertianum Residenz Du Lac»

Projektbeschreibung	Die insgesamt fünf Parzellen liegen direkt am See und in einer Distanz von rund 1.5 Kilometern zum historischen Altstadt kern von Lugano. Auf der Seeseite befindet sich das 2011 geschlossene «Hotel du Lac». Getrennt durch die Seestrasse liegt auf der Bergseite eine Villa ohne erhaltenswerte Substanz. Beide Liegenschaften werden im Rahmen des Neubauprojekts abgerissen. Auf dem Areal werden Swiss Prime Site Immobilien und die Tertianum Gruppe eine exklusive Seniorenresidenz mit umfassendem Dienstleistungsangebot schaffen. Es werden, aufgeteilt auf zwei Gebäude (Seehaus und Berghaus), insgesamt 60 Appartements und eine Pflegeabteilung mit 40 Pflegebetten gebaut. Im Seehaus entstehen hochwertige Appartements mit Seeblick. Zudem werden sich hier das Restaurant mit Terrasse, verschiedene Begegnungszonen sowie der Empfangs- und Wellnessbereich befinden. Im «Berghaus» sind die Pflegeabteilung, weitere Appartements, eine Arztpraxis und eine Tiefgarage geplant. Ein unterirdischer Korridor wird die beiden Gebäude miteinander verbinden.
Projektstand	Das Baugesuch wurde Ende Juni 2017 eingereicht, von der Gemeinde aber wegen verlangter Überarbeitungen und Nachreichungen erst am 31.10.2018 publiziert. Im Rahmen des Seeufer-Gestaltungsplans müssen Teile der Grundstücke an die Gemeinde abgetreten werden. Der Bergteil wird für eine öffentliche Strasse genutzt. Im Bewilligungsverfahren sind vier Einsprachen eingegangen. Sofern diese beseitigt werden können, wird mit der Baubewilligung im Mai 2019 gerechnet.
Vermietungsstand ¹	Die beiden Gebäude sind vollständig an die Tertianum Gruppe vermietet.
Fertigstellung	Aufgrund der Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde ist mit dem Abbruchbeginn im Frühjahr 2019 zu rechnen. Der Bezug der Residenz ist für Herbst 2021 vorgesehen.

Plan-les-Quates, Chemin des Aulx «Espace Tourbillon»

Projektbeschreibung	Das derzeit grösste Immobilienprojekt von Swiss Prime Site Immobilien «Espace Tourbillon» ist durch fünf oberirdische Baukörper charakterisiert, welche auf einem gemeinsamen, dreigeschossigen Untergeschoss zu stehen kommen. Die flexiblen Gewerbebauten mit einer unterirdischen optimalen Logistik-Infrastruktur für LKWs sind auf die Bedürfnisse von Grossindustrie sowie Retail ausgerichtet. Die Obergeschosse eignen sich bestens für Hightech, Biotech, Cleantech und R&D sowie Gewerbe, Handel oder Büro. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt 95 000 m ² . Zwei Gebäude wurden an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft. Swiss Prime Site Immobilien wird die Gebäude voll ausgebaut und schlüsselfertig in den Besitz der Hans-Wilsdorf-Stiftung übergeben. Die Käuferin wird die Flächen wichtigen sozialen Einrichtungen des Kantons Genf zur Verfügung stellen. Mit dem Grossprojekt «Espace Tourbillon» stellt Swiss Prime Site Immobilien der rasch wachsenden Region Genf Raum für zusätzliche 4 000 Arbeitsplätze zur Verfügung.
Projektstand	Derzeit ist der Bau in vollem Gang und läuft planmässig.
Vermietungsstand ¹	Zwei Gebäude wurden im Oktober 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft. Swiss Prime Site Immobilien wird die über 36 000 m ² ober- und unterirdische Nutzfläche 2020/2021 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Die Vermarktung der restlichen drei Gebäude ist im Gange, mehrere Mietverträge konnten abgeschlossen werden. Swiss Prime Site Immobilien bietet weitere noch freie Gebäude beziehungsweise Stockwerkeinheiten zum Verkauf an und reagiert so auf die Nachfrage nach gewerblichen Flächen.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen.

Richterswil, Gartenstrasse 7/17, 15 «Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelblick»

Projektbeschreibung	In Richterswil entsteht ein Ersatzneubau für das heutige Wohn- und Pflegezentrum. Das neue Wohn- und Pflegezentrum Tertianum Etzelblick umfasst 26 betreute Alterswohnungen und 64 Pflegeplätze inklusive Demenzabteilung im Erdgeschoss. Durch die Neugestaltung werden attraktive Begegnungszonen sowie eine praktische und moderne Infrastruktur für Bewohner, Gäste und Anwohner geschaffen. Die Dienst- und Pflegeleistungen werden für die Gemeinde Richterswil wie bis anhin durch die Tertianum Gruppe erbracht. Damit garantiert Swiss Prime Site Immobilien zusammen mit der Tertianum Gruppe die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Pflegeplätzen in der Gemeinde Richterswil.
Projektstand	Die Baueingabe ist im Herbst 2018 erfolgt. Die Realisierung wird sich voraussichtlich bis in die erste Jahreshälfte 2021 erstrecken.
Vermietungsstand ¹	Die Liegenschaften sind vollständig an die Tertianum Gruppe vermietet.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2021 geplant.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2018

Schlieren, Zürcherstrasse 39 «JED»

Projektbeschreibung	«JED» wird ein Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum. In Schlieren werden mittlere und grosse Firmen zusammengebracht und so vielfältige Synergien kreiert. An diesem einzigartigen Standort wird attraktive Industriearchitektur mit modernen Arbeitsplätzen kombiniert. «JED» bietet zudem mit seiner speziellen Atmosphäre und dem grosszügigen Raumerlebnis das richtige Umfeld für den Arbeitsraum der Zukunft. Menschen aus verschiedensten Branchen werden zu einem Think- und Work-Tank zusammengeführt. Co-Working-Spaces, durchlässige und private Arbeitswelten, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, kombiniert mit einer grossen Event-Location und einem Gastro- und Freizeit-Bereich werden das Angebot abrunden. Sowohl der Standort als auch die Struktur des ehemaligen Druckzentrums der NZZ ist dafür hervorragend geeignet.
Projektstand	Im September 2018 erfolgte mit den Rückbauarbeiten der Beginn des Umbaus. Die Bestandesbauten werden weitestgehend erhalten, umgebaut oder teilweise erweitert beziehungsweise aufgestockt. In der ehemaligen Druckereihalle wird mittels Zwischenböden innerhalb des bestehenden Volumens nachverdichtet.
Vermietungsstand ¹	Neben dem international tätigen Unternehmen Zühlke konnte im September 2018 mit Halter ein weiterer namhafter Ankermieter für das Projekt gewonnen werden. Damit sind bereits rund 70% der verfügbaren Flächen erfolgreich vermietet.
Fertigstellung	Umbau Bestand: ab zweiten Quartal 2020 Neubau: ab ersten Quartal 2022

Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg «YOND»

Projektbeschreibung	Das Entwicklungsprojekt «YOND» schafft ein Raumangebot für kleine, mittlere und grössere Dienstleister und Gewerbetreibende. Mit seiner vielseitig nutzbaren Gebäudestruktur setzt «YOND» bezogen auf Ausdruck, Flexibilität und Simplizität neue Massstäbe. Das Projekt ist von Grund auf bedürfnisorientiert konzipiert: Es bietet durch zweigeschossige Räume, in welchen nutzerspezifische Mezzaningeschosse eingezogen werden können, seinen Mietern genau so viel Raum, wie sie gerade brauchen. Arbeitsfläche wird neu als Raumerlebnis definiert. Dies ermöglicht den Unternehmen, Arbeitsplätze und Arbeitsatmosphäre individuell zu gestalten. Die räumliche Flexibilität erlaubt zudem, Arbeitsabläufe und auch Infrastruktur neu zu organisieren. Die enorme Flexibilität inspiriert, führt zu neuen Ideen und unterstützt diese Firmen auch in ihren Veränderungsprozessen. Im Zentrum der Angebotsleistung stehen baulich und technisch optimierte, schnell verfügbare und flexibel nutz- und anpassbare Flächen zu attraktiven Preisen. Die Begegnung von Dienstleistungsfirmen mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks ist in der angestrebten Form in der Stadt Zürich einzigartig. Sie gibt die logische Antwort auf die zunehmende Verschränkung und wechselseitige Ergänzung vom sekundären und tertiären Sektor.
Projektstand	Die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt wurde Mitte 2017 erteilt. Das Richtfest konnte Ende Juni 2018 gefeiert werden und seit Mitte Oktober 2018 kann das Mustermodul vor Ort besichtigt werden.
Vermietungsstand ¹	Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten laufen.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist Ende des 1. Quartals 2019 geplant.

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3 «West-Log»

Projektbeschreibung	In Zürich Altstetten entsteht mit «West-Log» eine Immobilie für Stadtlogistik. Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft beträgt rund 17 500 m ² . Das «West-Log» liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Zürich-Altstetten, der Tramlinie und der Autobahn A1. Im ersten Geschoss und unmittelbar darüber entstehen zwei überhohe Etagen, wo verschiedene automatisierte Lagereinrichtungen sowie Verkaufs- und Showrooms realisiert werden. Die oberen Stockwerke sind für Büronutzungen bestimmt. Das oberste Geschoss weist eine Fläche von rund 2 400 m ² auf und wird seit Herbst 2018 vermarktet. In der unterirdischen Garage sind 102 Einstellplätze vorgesehen. Ebenerdig entstehen vier LKW-Docks, zwölf Lieferwagen-Beladestellen und 24 Besucherparkplätze.
Projektstand	Mit den Bauarbeiten wurde im Juni 2018 gestartet.
Vermietungsstand ¹	Über 85% der Flächen sind langfristig vermietet. Die noch freien Drittmietflächen von knapp 2 000 m ² sind seit Herbst 2018 in der Vermarktung.
Fertigstellung	Das Gebäude wird im Oktober 2020 schlüsselfertig übergeben.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2018

18 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2018	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

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2017	13 963	109 011	122 974	21 685	21 685
Zugänge	572	14 017	14 589	7 730	7 730
Zugänge aus Akquisitionen	–	241	241	–	–
Abgänge	–	– 1 235	– 1 235	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2017	14 535	122 034	136 569	29 415	29 415
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2017	2 567	57 601	60 168	14 118	14 118
Abschreibungen	990	12 791	13 781	2 695	2 695
Abgänge	–	– 1 235	– 1 235	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2017	3 557	69 157	72 714	16 813	16 813
Total per 31.12.2017	10 978	52 877	63 855	12 602	12 602

19 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	2017	2018
Anschaffungskosten per 01.01.	441 302	451 715
Zugänge	11 544	-4 214
Abgänge aus Devestitionen	-1 131	-
Anschaffungskosten per 31.12.	451 715	447 501
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	250 466	319 798
Zugänge	69 784	57 262
Abgänge aus Devestitionen	-452	-
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	319 798	377 060
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	131 917	70 441

Die negativen Zugänge im Berichtsjahr beinhalten die negativen Goodwills aus den Akquisitionen, welche in Anhang 3 «Veränderungen des Konsolidierungskreises» beschrieben sind. Die theoretische erfolgswirksame Auflösung über fünf Jahre ist in den Abschreibungen enthalten.

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Eigenkapital gemäss Bilanz	4 777 470	5 145 110
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	131 917	70 441
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	4 909 387	5 215 551

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	305 483	310 910
Theoretische Abschreibung Goodwill	-69 784	-57 262
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	452	-
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	236 151	253 648

20 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Renovations- und Projektierungskosten	53 861	55 528
Warenaufwand	14 731	10 481
Andere betriebliche Aufwendungen	47 428	42 435
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	19 639	35 129
Total passive Rechnungsabgrenzungen	135 659	143 573

21 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Grundpfandgesicherte Kredite	505 800	762 000
Anleihen	114 947	199 769
Übrige Kredite	838	1 671
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	621 585	963 440
Grundpfandgesicherte Kredite	2 643 200	2 233 000
Wandelanleihen	244 287	542 411
Anleihen	1 326 541	1 317 544
Langfristige Darlehen	12 533	17 085
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 399	2 924
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 228 960	4 112 964
Total Finanzverbindlichkeiten	4 850 545	5 076 404

Per 16. Juli 2018 hat die Swiss Prime Site AG eine Anleihe im Betrag von CHF 190.000 Mio. mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Zinssatz von 1.0% ausgegeben.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 4 112.964 Mio. [CHF 4 228.960 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen unübliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.538 Mio. [CHF 0.517 Mio.] und langfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 8.569 Mio. [CHF 9.111 Mio.].

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge zu Marktkonditionen («at arm's length») abgeschlossen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite wird der jeweils maximal verfügbare Kreditbetrag von den Banken aufgrund der Bewertung der ihnen zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandrechte festgelegt und angepasst. Die Erhöhung der Rahmenkredite beziehungsweise der Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen auf der Basis des Liquiditätsplans.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.3% [45.6%].

Anleihen

		CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	0.000	199.769	229.759	299.255
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	114.947	199.524	229.626	298.930
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021
Valorenummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	0.000	201.680	236.670	309.150
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	115.656	204.900	241.615	316.050

Anleihen

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	189.870	99.505	249.932	249.223
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	0.000	99.422	249.922	249.117
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorenummer		39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	190.475	105.150	240.250	241.875
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	0.000	109.500	249.250	252.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	245.334	297.077
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	244.287	0.000
Wandelpreis	CHF	104.41	100.67
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	244.250	285.900
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	251.625	0.000

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr fanden Wandlungen statt.

Per 16. Januar 2018 hat die Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Zinssatz von 0.325% ausgegeben. Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit zwischen dem 26. Februar 2018 und dem 13. November 2024 wandelbar. Anleihegläubiger, welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandeloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Weitere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten sind in Anhang 31 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2017 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2018 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	105.38	2 372 366	104.41	2 394 406
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, CHF 300.000 Mio.	–	–	100.67	2 980 033
Total Anzahl möglicher Aktien		2 372 366		5 374 439

22 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftli- cher Anteil Konzern	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.2018	31.12.2018		01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	–	–	– 10 941	– 23 305	– 10 941
Vorsorgepläne mit Überdeckung	7 140	–	– 19 349	– 3 050	– 19 349
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	– 810	–	– 120	– 120	– 120
Total	6 330	–	– 30 410	– 26 475	– 30 410

Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

23 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2017	71 478 917	15.30	1 093 627
Aktienkapital per 31.12.2017	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

Die am 31. Dezember 2018 gehaltenen 539 [39] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 161.971 Mio. [CHF 1 093.627 Mio.] aus 75 945 810 [71 478 878] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2017	4 172 617	15.30	63 841
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2017	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 31.12.2018²	2 532 568	15.30	38 748

¹ Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27.03.2018 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 107.100 Mio. beziehungsweise 7 000 000 Namenaktien erhöht werden

² Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 394 406 Aktien (CHF 36.634 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das genehmigte Kapital gemäss Art. 3a der Statuten ist somit per 31.12.2018 nur in der Höhe von CHF 2.114 Mio., was 138 162 Aktien entspricht, verwendbar

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 27. März 2020 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 38.748 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 01.01.2017	888 187
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 20.04.2017	-264 471
Aktienbezogene Vergütungen	447
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	38
Kapitalreserven per 31.12.2017	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

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 218.725 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1 000
Eigene Aktien per 01.01.2017	- 109
Aktienbezogene Vergütungen, 33 495 Namenaktien, CHF 87.37 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 927
Erwerb eigene Aktien, 32 198 Namenaktien, CHF 86.45 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 783
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-38
Eigene Aktien per 31.12.2017	-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

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 539 Aktien [39 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 220 087 Aktien [169 200 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1 000
Gewinnreserven per 01.01.2017	2 765 295
Gewinn	305 330
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	-11 544
Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Verkauf	1 131
Gewinnreserven per 31.12.2017	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

Minderheiten

	in CHF 1 000
Minderheiten per 01.01.2017	-720
Gewinn Minderheiten	153
Minderheiten per 31.12.2017	-567
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	191
Gewinn Minderheiten	594
Minderheiten per 31.12.2018	218
Eigenkapital per 31.12.2018	5 145 110
Eigenkapital per 31.12.2017	4 777 470

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 27. März 2018 [11. April 2017] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 [CHF 3.70] pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 71 478 324 [71 478 716] Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 271.618 Mio. [CHF 264.471 Mio.] erfolgte am 5. April 2018 [20. April 2017].

24 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.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	305 330	310 316
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 671	3 068
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	307 001	313 384

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Ausgegebene Aktien per 01.01.	71 478 917	71 478 917
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	–	1 141 677
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	-980	-377
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	71 477 937	72 620 217
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 372 366	5 374 439
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	73 850 303	77 994 656

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.27	4.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.16	4.02
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	82.87	83.40
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	66.85	67.74

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

25 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
2018	169 754	–
2019	134 616	371 419
2020	59 455	155 763
2021	14 738	37 724
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	378 563	564 906

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmern Verträge für die Erstellung der Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind in obiger Tabelle ersichtlich. Es handelte sich um folgende Liegenschaften:

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvoll- endung	31.12.2017 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2018 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park A-E	2023	1 535	57 334
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	2020	–	39 575
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2019	101 878	73 938
Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpost Park	2020	55 927	30 844
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2018	7 581	–
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	2018	1 340	–
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	2021	–	53 000
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	2021	209 747	171 683
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	2020	–	57 254
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2019	–	37 448
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	555	–
Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3/West-Log	2020	–	43 830
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen		378 563	564 906

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	31.12.2017	31.12.2018
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	78 380	82 349
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	306 552	318 809
Leasingzahlungen über 5 Jahre	844 693	814 737
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 229 625	1 215 895

In der Berichtsperiode wurden CHF 81.365 Mio. [CHF 74.011 Mio.] Mietaufwand inklusive Baurechtszinsaufwand sowie CHF 0.228 Mio. [CHF 0.862 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büromaschinen in den anderen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

Am Bilanzstichtag sowie zum Ende des Vorjahres bestanden keine Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

26 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	9 079 235	8 648 646
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 293 373	4 099 803
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 149 000	2 995 000

27 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 90.00 [CHF 83.35], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 81.00 [CHF 75.02], bestimmt. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von vier Jahren. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 651 Aktien [8 860 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.633 Mio. [CHF 0.767 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 14 369 [15 201] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 91.74 [CHF 88.15] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.886 Mio. [CHF 0.447 Mio.].

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 965	3 919
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 552	1 453
Aktienbezogene Vergütung	1 214	1 519
Übrige Vergütungskomponenten	57	65
Altersvorsorgeleistungen	550	564
Übrige Sozialleistungen	501	381
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	7 839	7 901
Pauschalspesen	155	150

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 0.643 Mio. [CHF 3.949 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Stiftung Fondation Espace betragen CHF 6.193 Mio. [CHF 2.592 Mio.]. Für die erbrachten Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für nahestehende Stiftungen wurden CHF 1.926 Mio. [CHF 0.792 Mio.] verrechnet. Der Aufwand gegenüber nahestehenden Stiftungen beträgt CHF 0.125 Mio. [CHF 0.196 Mio.].

Die Forderungen gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betragen CHF 0.366 Mio. [CHF 1.648 Mio.]. Der Ertrag aus Asset

Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 8.292 Mio. [CHF 9.878 Mio.]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr CHF 0.483 Mio. [CHF 1.758 Mio.]. Der Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften beinhaltet eine nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlung von CHF 4.945 Mio. aus dem im Jahr 2015 ausgeführten Immobilienpaketverkauf. Die Swiss Prime Anlagestiftung ihrerseits verrechnete für die von der Swiss Prime Site-Gruppe genutzten Liegenschaften Mietkosten im Umfang von CHF 4.555 Mio. [CHF 4.776 Mio.].

Es gab weder in der Berichts- noch in der Vorjahresperiode weitere Transaktionen mit anderen Nahestehenden.

28 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

		31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	Immobilien	6 000	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz ²	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
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
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ³	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich	Leben im Alter	100	100.0	100	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 ^{2,3}	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg ⁴	Leben im Alter	300	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacifique 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
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon ³	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
SENIOfcare AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	2 400	100.0	n.a.	n.a.
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
streamnow ag, Zürich ⁵	Immobilien dienst- leistungen	–	–	100	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ¹	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 ⁴	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	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 ⁶	Leben im Alter	–	–	1 000	51.0

¹ Fusion der Bellevue-Bau AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.01.2018

² Fusion der Home Médicalisé Vert-Bois SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.04.2018

³ Fusion der La Résidence des Marronniers SA und der Résidence les Sources Saxon SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.01.2018

⁴ Fusion der Perlavita Rosenau AG und der SENIOcare AG in die Tertianum AG per 01.01.2018

⁵ Akquisition per 19.10.2018

⁶ Akquisition per 12.01.2018

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

		31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
	Tätigkeitsbereich				
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

29 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2017 Beteiligungs- quote in %	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	4.1
State Street Corporation, Boston	3.9	3.6
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n.a.	3.2

30 Risikomanagement

Grundlagen

Swiss Prime Site misst dem Umgang mit Chancen und Risiken einen hohen Stellenwert bei und hat dafür einen systematischen und kontinuierlichen Risikomanagementprozess implementiert. Die Ziele des Risikomanagements von Swiss Prime Site bestehen darin, Strategien und operative Tätigkeiten nach Chancen und Bedrohungen zu durchleuchten, aufgedeckte Risiken zu beurteilen und diese mit geeigneten Massnahmen zu steuern. Im Vordergrund stehen dabei sowohl das bewusste Nutzen von Chancen als auch das angemessene Vermindern relevanter Schadenspotenziale. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens geleistet. Grundsätze und Prozesse des Risikomanagements sind in separaten Reglementen festgehalten.

Das Risikomanagement ist ein laufender Prozess, in welchen grundsätzlich alle Mitarbeitenden der Gesellschaften involviert werden. Die Verantwortung ist den verschiedenen Organen der Gesellschaft wie Verwaltungsrat, Gruppenleitung etc. stufengerecht zugewiesen. Swiss Prime Site hat den Prozess des Risikomanagements in Anlehnung an international anerkannte Risikomanagement-Frameworks in folgende Teilprozesse unterteilt:

- Risikoidentifikation
- Risikoanalyse und -bewertung
- Festlegung der Risikobewältigungsstrategie
- Umsetzung von Steuerungs- und Kontrollmassnahmen
- Risikokommunikation und -überwachung

Die diversen Risiken werden durch mehrere Organe respektive Stellen von Swiss Prime Site überwacht und kontrolliert. Es sind dies:

- Verwaltungsrat
- Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats
- Mitglieder des höheren Managements, welche als Risikoeigner festgelegt wurden
- Internes Risikomanagement
- Interne Revision

Risikokategorien und –gruppierungen

Das Geschäft von Swiss Prime Site unterliegt spezifischen Risiken, welche in Kategorien (Extern, Strategisch, Compliance, Finanziell, Operationell) und in folgende Gruppierungen eingeteilt werden können:

Gruppe

- Marktrisiko und Diversifikation
- Zins-, Kredit-, Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko
- Regulatorische und steuerliche Risiken
- Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten
- Risiken im Umgang mit dem technologischen Wandel

Segment Immobilien

- Bewertungsrisiko
- Umweltrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Altlasten
- Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten

Segment Dienstleistungen

- Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliendienstleistungsgeschäft
- Risiken im Zusammenhang mit dem Asset Management
- Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel
- Risiken im Zusammenhang mit Leben im Alter

Diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation bei den Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mietverhältnisse, baulichen Massnahmen, Zusicherungen für Finanzierungen, Verschuldungsgrad sowie einer ständigen Überprüfung der Abläufe und Prozesse begegnet.

31 Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der Fair Values verwendet wurden, sowie die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

Zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

Art	Derivate (Swaps und Caps)
Bewertungstechnik	Marktvergleichsverfahren: Die Fair Values basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt, und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionen für ähnliche Instrumente wider.

Nicht zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

Art	Langfristige Finanzanlagen, grundpfandgesicherte Kredite
Bewertungstechnik	Abgezinste Cashflows

Die Bewertungstechniken sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Das finanzielle Risiko- und Kapitalmanagement erfolgt gemäss den folgenden, vom Verwaltungsrat im Anlagereglement festgelegten Grundsätzen zu Kapitalstruktur und Zinsbindung:

- das Immobilienportfolio darf im Durchschnitt mit maximal 65% Fremdkapital finanziert werden
- es wird eine Eigenkapitalquote um 45% angestrebt; der Verwaltungsrat kann einer Unterschreitung dieser Quote zustimmen
- langfristig betrachtet wird eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6% bis 8% angestrebt
- die Finanzschulden mit Restlaufzeiten von unter einem Jahr sollen maximal 50% der Finanzschulden betragen
- ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden wird angestrebt

Ausgewählte Konzernkennzahlen

in %	31.12.2017	31.12.2018
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	45.6	45.3
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio ¹	39.7	36.7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	12.8	19.0
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	35.4	32.5
Eigenkapitalquote	43.1	43.9
Fremdkapitalquote	56.9	56.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.4	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.5	3.4

¹ Ohne Derivate

Um das Refinanzierungsrisiko seitens der Kreditgeber zu minimieren und um Klumpenrisiken zu vermeiden, wird bei der Fremdfinanzierung auf eine Diversifikation bei den Kreditgebern und den Finanzierungsinstrumenten geachtet.

Die Zinsbindung wird unter anderem unter Berücksichtigung der operativen Geldflüsse, der beabsichtigten Liegenschaftskäufe/-verkäufe und der möglichen Entwicklung der Finanzierungsmärkte, der Inflation und des Zinsniveaus festgelegt.

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, bei welchem Swiss Prime Site möglicherweise nicht mehr in der Lage ist, ihre finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäss durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Grundsätzlich generieren die laufenden Erträge genügend flüssige Mittel, um den laufenden Verpflichtungen nachzukommen. Allfällig fehlende Liquidität wird durch kurzfristige Darlehen finanziert.

Die Sichtguthaben werden in sichere Anlagen investiert. Fremdwährungen sind unwesentlich. Der Bestand an flüssigen Mitteln wird so klein wie möglich gehalten und dient vor allem zur Rückzahlung von Krediten. Ziel ist es, freie Gelder in Immobilien zu investieren. Zur Absicherung grösserer Verpflichtungen stehen nicht gesicherte, aber freie Kreditlimiten zur Verfügung. Die Gruppenleitung ist verantwortlich für die rechtzeitige Bereitstellung benötigter flüssiger Mittel. Dabei hält sie sich unter anderem an die Bestimmungen im Anlagereglement und benutzt als Hilfsmittel eine rollende Liquiditätsplanung. Der Verwaltungsrat überwacht die Einhaltung der Bestimmungen im Anlagereglement.

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

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 nega- tivem 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

in CHF 1 000	31.12.2017 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	621 585	624 832	2 075	419 227	1 119	202 411	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17 938	17 938	-	17 938	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	154 889	154 889	-	154 889	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 226 561	4 543 788	33 478	-	33 478	-	64 208	660 999	105 675	1 653 030	71 216	1 921 704
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 020 973	5 341 447	35 553	592 054	34 597	202 411	64 208	660 999	105 675	1 653 030	71 216	1 921 704
Derivate mit nega- tivem Fair Value	2 399	2 597	-	402	-	409	-	810	-	976	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 399	2 597	-	402	-	409	-	810	-	976	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 023 372	5 344 044	35 553	592 456	34 597	202 820	64 208	661 809	105 675	1 654 006	71 216	1 921 704

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.3 [4.7] Jahre.

Währungsrisiken

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen von Wechselkursen eine Auswirkung auf den Gewinn oder den Buchwert der durch Swiss Prime Site gehaltenen Finanzinstrumente haben könnten. Es besteht derzeit kein wesentliches Währungsrisiko.

Kreditrisiken

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass Swiss Prime Site finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Zur Minimierung des Gegenparteirisikos werden die Gegenparteien für den Abschluss derivativer Finanzinstrumente bezüglich Bonität und Diversifikation sorgfältig ausgewählt. Die Qualität der Abschlüsse und Abrechnungen wird laufend überwacht. Damit der Liquiditätsfluss positiv beeinflusst werden kann, wird dem Ausstandsrisiko durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen.

Durch einen ausgeglichenen Mietermix und die Vermeidung von Abhängigkeiten von grossen Mietern werden Mietzinsausfälle so weit als möglich verhindert. In erster Linie werden Ausstände durch eine strenge Bonitätsprüfung vor Vertragsabschluss vermieden. Danach wird durch die Verwaltung mittels eines effizienten Debitoreninkassos und Rechtsfallreportings der Debitorenstand so gering wie möglich gehalten.

Die Gefahr von Ausstandsrisiken wird durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst. Dadurch kann es vorkommen, dass Mieter bei Vertragsabschluss eine gute Bonität ausweisen, aber durch eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Das Kreditrisiko ist beschränkt auf den Bilanzwert der betroffenen Finanzaktiven.

Maximales Ausfallrisiko

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Sichtguthaben	156 368	182 162
Wertschriften	483	487
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	81 927	83 004
Sonstige kurzfristige Forderungen	9 685	11 163
Langfristige Finanzanlagen	3 374	8 395
Maximales Kreditrisiko	251 837	285 211

Zinsrisiken

Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen von Zinssätzen eine Auswirkung auf den Gewinn und/oder den Fair Value der durch Swiss Prime Site gehaltenen Finanzinstrumente haben könnten.

Fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	1 012	4 460
Finanzverbindlichkeiten	4 857 371	5 083 757
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 856 359	5 079 297
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	158 730	186 097
Überschuss variabel verzinslicher finanzieller Vermögenswerte	158 730	186 097

Die Zinsrisiken werden von der Gruppenleitung ständig überwacht und beurteilt. In Abhängigkeit von den erwarteten Entwicklungen bei den langfristigen Zinsen und unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds wird bei jeder Refinanzierung entschieden, welche Laufzeit abgeschlossen wird. Dabei wird auf ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil geachtet und das gesamte Zinsexposure wird laufend berücksichtigt. Es werden auch Derivate eingesetzt.

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf Anhang 21 «Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2017 Total Nominal- wert	31.12.2018 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	1 308 800	1 562 396
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 006 000	1 131 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	874 800	874 600
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 164 400	1 057 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	481 564	431 068
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 076	20 079
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	589	6 176
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 142	1 038
Total Finanzverbindlichkeiten	4 857 371	5 083 757

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.4% [1.5%]. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

Swiss Prime Site bilanzierte keine fix verzinslichen Finanzinstrumente zum Fair Value. Deshalb würde eine Veränderung der Zinssätze das Finanzergebnis nicht beeinflussen.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die nachfolgend dargestellte Sensitivitätsanalyse basiert auf den Bilanzwerten der variabel verzinslichen Finanzinstrumente per Bilanzstichtag und zeigt, wie sich das Zinsergebnis verändern würde, wenn das Zinsniveau um 0.5% ab- oder zunehmen würde.

in CHF 1 000	2017	2018
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.50%	200	225
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.50%	–200	–225

Derivate und Hedge Accounting

Swiss Prime Site setzt verschiedene Derivate (Swaps und Caps) zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ein. Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die Swaps werden auf einer Nettobasis beglichen.

Sonstiges Preisrisiko

Das sonstige Preisrisiko ist das Risiko von Veränderungen des Fair Values von Wertschriften. Diese Veränderungen könnten eine Auswirkung auf den Fair Value der von Swiss Prime Site gehaltenen Wertschriften und auf den Gewinn haben.

Eine Veränderung des Fair Values von Wertschriften im Umfang von 10% würde den Gewinn um CHF 0.049 Mio. [CHF 0.048 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. Der Fair Value der Wertschriften entsprach dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

32 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 21. Februar 2019 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 26. März 2019.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2018 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



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 2018, 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 22 bis 68, 94 bis 100) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 Renditeigenschaften



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 2018 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 11'146'710 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.

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 17 „Renditeliegenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2018 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1'188'787.

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 11 „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, 21. Februar 2019

JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Dividendenertrag	2.1	24 600	21 500
Sonstiger Finanzertrag	2.2	59 493	60 556
Übriger betrieblicher Ertrag		2	239
Total Betriebsertrag		84 095	82 295
Finanzaufwand	2.3	-77 067	-74 590
Personalaufwand		-1 799	-1 626
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-5 132	-6 004
Total Betriebsaufwand		-83 998	-82 220
Gewinn vor Steuern		97	75
Direkte Steuern		-8	-6
Gewinn	4	89	69

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2017	31.12.2018
Aktiven			
Flüssige Mittel		758	512
Wertschriften mit Börsenkurs		225	237
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	24 778	21 699
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 573	2 173
Total Umlaufvermögen		27 334	24 621
Finanzanlagen	2.6	3 060 714	3 336 130
Beteiligungen	2.7	4 029 071	4 029 071
Aktive Rechnungsabgrenzungen		4 526	5 743
Total Anlagevermögen		7 094 311	7 370 944
Total Aktiven		7 121 645	7 395 565
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	620 800	962 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	7 980	8 966
Passive Rechnungsabgrenzungen		710	1 621
Total kurzfristiges Fremdkapital		629 490	972 587
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	4 147 200	4 027 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		2 398	1 889
Total langfristiges Fremdkapital		4 149 598	4 028 889
Total Fremdkapital		4 779 088	5 001 476
Aktienkapital	2.11	1 093 627	1 161 979
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		605 202	588 331
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		–	25
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	335 328	335 397
Übrige freiwillige Gewinnreserve		161 025	161 000
Eigene Aktien	2.12	–3	–21
Total Eigenkapital		2 342 557	2 394 089
Total Passiven		7 121 645	7 395 565

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 21.500 Mio. [CHF 24.600 Mio.] für das Geschäftsjahr 2018. 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.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	58 219	60 020
Bewertung Finanzinstrumente	940	510
Übrige Finanzerträge	334	26
Total	59 493	60 556

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Darlehenszinsen	–57 087	–52 293
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	–18 336	–20 173
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	–1 406	–1 869
Übriger Finanzaufwand	–238	–255
Total	–77 067	–74 590

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Verwaltungsaufwand	-3 501	-4 290
Kapitalsteuern	-211	-194
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 420	-1 520
Total	-5 132	-6 004

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	178	199
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	24 600	21 500
Total	24 778	21 699

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	3 060 714	3 336 130
Total	3 060 714	3 336 130

2.7 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2018 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

	31.12.2017	Kapital- und	31.12.2018	Kapital- und
	Grundkapital in CHF 1 000	Stimmen- anteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Stimmen- anteil in %
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	6 000	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz ²	100	100.0	n.a.	n.a.
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
immoeveris 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
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ³	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich	100	100.0	100	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 ^{2,3}	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
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg ⁴	300	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	50	100.0	50	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
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon ³	100	100.0	n.a.	n.a.
SENIOfcare AG, Zürich ⁴	2 400	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich ⁵	–	–	100	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ¹	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 ⁴	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 Management SA, Crissier	100	100.0	100	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 ⁶	–	–	1 000	51.0

¹ Fusion der Bellevue-Bau AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.01.2018

² Fusion der Home Médicalisé Vert-Bois SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.04.2018

³ Fusion der La Résidence des Marronniers SA und der Résidence les Sources Saxon SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.01.2018

⁴ Fusion der Perlavita Rosenau AG und der SENIOcare AG in die Tertianum AG per 01.01.2018

⁵ Akquisition per 19.10.2018

⁶ Akquisition per 12.01.2018

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Anleihen	115 000	200 000
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	505 800	762 000
Total	620 800	962 000

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	455	213
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	172	192
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 353	8 561
Total	7 980	8 966

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Wandelanleihen	250 000	550 000
Anleihen	1 330 000	1 320 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 567 200	2 157 000
Total	4 147 200	4 027 000

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Bis fünf Jahre	2 235 200	1 901 600
Über fünf Jahre	1 912 000	2 125 400
Total	4 147 200	4 027 000

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

Am 28. September 2018 fand eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 323.099 Mio. statt (Nominalwert CHF 68.352 Mio., Reserven aus Kapitaleinlagen CHF 254.747 Mio.). Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 75 946 349 [71 478 917] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 15.30.

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 260 [39] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 279 [0] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2017 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2018 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	1 336	–	39
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	86.58	8 698	81.67	7 872
Aktienbezogene Vergütungen	86.62	–8 860	82.73	–7 651
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs ¹	87.70	–1 135	–	–
Total eigene Aktien per 31.12.	–	39	–	260

¹ Verkäufe an Gruppengesellschaft für aktienbezogene Vergütung

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 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	250.000	0.000
Wandelpreis	CHF	104.41	100.67
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 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	0.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	0.000	100.000	250.000	250.000
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorenummer		39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2017	31.12.2018
Verwaltungsrat		
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	38 465	41 652
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	11 004	12 864
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsratsmitglied ¹	2 048	n.a.
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	48 000	41 486
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	833
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	25 366	17 500
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	833
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	380 000	180 000
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	3 327	4 535
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 073	6 451
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	10 000	12 375
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	75	–
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli - The House of Brands	–	–
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG	2 157	1 387
Total Aktienbesitz	526 515	319 916

¹ Bis 23.04.2018

² Seit 27.03.2018

3.5 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2017 Beteiligungs- quote in %	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	4.1
State Street Corporation, Boston	3.9	3.6
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n.a.	3.2

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, den Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2018 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 335.397 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Vortrag aus dem Vorjahr	335 239	335 328
Gewinn	89	69
Total Bilanzgewinn	335 328	335 397
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	335 328	335 397

Der Verwaltungsrat beantragt bei der Generalversammlung vom 26. März 2019 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per 21. Februar 2019 total 75 946 349 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 288.596 Mio.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 75 bis 83) für das am 31. Dezember 2018 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, 21. Februar 2019

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zurich

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

3

EPRA-KENNZAHLEN

EPRA-Kennzahlen (European Public Real Estate Association)

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2018
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	305 483	310 910
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-65 879	-67 551
Erfolg aus Immobilienentwicklungen	-27 482	-15 474
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-262	-18 401
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen	49	9 290
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	-1 229	-651
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	342	35
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	21 130	18 750
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf Minderheiten	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	232 152	236 908
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	71 477 937	72 620 217
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	3.25	3.26

EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
NAV gemäss Konzernbilanz	4 778 037	5 144 892
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	244 287	542 411
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	5 022 324	5 687 303
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	2 399	2 924
Latente Steuern	1 136 162	1 183 234
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	6 160 885	6 873 461
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 851 244	81 320 249
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	83.42	84.52

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18 angewendet wird

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
EPRA-NAV	6 160 885	6 873 461
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	-2 399	-2 924
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	-139 280	-74 355
Latente Steuern	-1 126 412	-1 178 029
EPRA-NNNAV	4 892 794	5 618 153
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 851 244	81 320 249
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	66.25	69.09

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Anlageliegenschaften im Eigentum	10 633 050	11 204 418
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	-445 860	-602 260
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	10 187 190	10 602 158
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 10 187 190	10 602 158
Annualisierter Ist-Mietertrag	442 378	450 373
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	-59 847	-59 961
Annualisierter Nettomietertrag	B 382 531	390 412
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	7 965	4 227
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	C 390 496	394 639
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.8%	3.7%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.8%	3.7%

EPRA-Leerstandsquote

in CHF 1 000	31.12.2017	31.12.2018
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	22 513	20 513
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	466 626	473 783
EPRA-Leerstandsquote	4.8%	4.3%

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	IFRS		Swiss GAAP FER		
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 785.0	9 686.6	10 092.1	10 633.1	11 204.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	443.1	445.9	453.0	469.9	479.4
Leerstandsquote	%	6.6	6.7	6.1	5.2	4.8
Nettoobjektrendite	%	4.1	3.9	3.7	3.7	3.6
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	105.1	–	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	–	–	51.7	72.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	100.1	109.0	115.6	120.0	116.7
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	151.9	136.8	133.6	136.2	131.3
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	153.3	184.2	328.2	359.9	396.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	–	7.9	13.2	9.9	8.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	852.7	995.2	1 049.5	1 154.8	1 214.1
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	497.9	582.6	483.4	487.1	501.2
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	462.8	553.4	459.4	470.6	478.6
Gewinn	CHF Mio.	286.7	355.1	311.1	305.5	310.9
Eigenkapital	CHF Mio.	4 201.8	4 956.0	4 746.3	4 777.5	5 145.1
Eigenkapitalquote	%	39.6	46.4	45.0	43.1	43.9
Fremdkapital	CHF Mio.	6 400.3	5 734.6	5 811.7	6 317.6	6 564.2
Fremdkapitalquote	%	60.4	53.6	55.0	56.9	56.1
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 602.1	10 690.6	10 558.0	11 095.1	11 709.3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 963.7	4 261.6	4 480.1	4 848.1	5 073.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	46.8	39.9	42.4	43.7	43.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	50.7	44.0	44.4	45.6	45.3
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.2	2.1	1.8	1.5	1.4
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.4	4.5	4.7	4.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.0	7.6	6.6	6.4	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	4.3	3.8	3.5	3.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	729.7	388.4	277.7	458.1	334.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–280.4	100.4	–365.5	–394.6	–495.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–395.8	–511.1	13.2	–64.7	186.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	349.6	428.9	390.1	404.8	411.1
Gewinn	CHF Mio.	236.0	280.8	275.6	307.4	287.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.1	5.9	6.4	5.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.6	3.5	3.6	3.2

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	IFRS		Swiss GAAP FER		
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Aktienkurs am Periodenende	CHF	73.00	78.50	83.35	90.00	79.55
Aktienkurs Höchst	CHF	76.00	87.80	90.65	91.00	94.30
Aktienkurs Tiefst	CHF	68.95	70.65	74.95	82.25	77.45
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.72	5.30	4.41	4.27	4.27
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.90	4.20	3.91	4.30	3.95
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	84.77	85.83	81.32	82.87	83.40
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	69.06	71.15	66.41	66.85	67.74
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen ²	CHF	3.70	3.70	3.70	3.80	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	5.1	4.7	4.4	4.2	4.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	10.9	13.7	10.9	12.6	-7.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	6.5	6.2	12.0	11.6	5.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	10.3	7.8	8.8	8.4	7.9
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4439.9	5467.6	5957.8	6433.1	6041.5
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	3097	4446	5621	5910	6295
Vollzeitäquivalente	Stellen	2370	3311	4558	4868	5115
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 820 602	69 651 534	71 478 917	71 478 917	75 946 349
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-6 458	-6 506	-2 098	-980	-377
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 512 651	67 127 792	70 781 230	71 477 937	72 620 217
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 682	-2 780	-1 336	-39	-539
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 817 920	69 648 754	71 477 581	71 478 878	75 945 810

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

² 31.12.2018, gemäss Antrag an die Generalversammlung

OBJEKTANGABEN

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	12 090	657	33.8	Alleineigentum	1946	1986	685	2 159	58.3	11.8	-	-	29.9	-
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7 050	431	0.3	Alleineigentum	2004		3 672	2 772	46.8	0.4	46.0	-	5.4	1.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	32 670	1 208	-	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	65 920	2 414	-	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	9 468	405	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	7 860	431	28.0	Alleineigentum	1953	1975	366	1 565	37.7	40.4	-	-	9.8	12.1
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	48 070	2 060	-	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 219	17.3	63.6	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3 ¹	38 140	1 223	13.0	Alleineigentum	1874	1993	751	2 038	-	73.7	-	-	26.2	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	22 790	836	-	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	8.5	37.9	21.0	-	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	29 620	1 304	1.8	Alleineigentum	1933	1993	953	4 266	20.9	72.4	-	-	6.7	-
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	39 700	1 273	4.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2 870	43.6	50.3	-	-	6.1	-
Basel, Freie Strasse 36	48 510	1 689	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.3	13.6	-	-	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	70 970	2 844	-	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 200	19.5	1.2	4.8	58.1	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	31 430	1 533	8.5	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 700	4.3	74.6	-	-	21.1	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	4 698	590	7.9	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4 059	301	-	Alleineigentum	1958	2006	5 420	4 782	-	23.4	-	-	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 537	153	11.8	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Park	127 580	6 660	2.7	Alleineigentum	2008		8 343	37 455	-	85.2	1.1	-	5.3	8.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	9 368	424	-	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Park (Shopping) ²	215 600	6 858	7.0	Alleineigentum	2009		46 416	28 082	29.1	14.9	41.5	-	12.3	2.2
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	213 010	9 754	3.7	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	24 093	0.7	54.2	41.7	-	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	54 250	2 602	2.6	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	9 109	-	85.3	-	-	14.7	-
Basel, Rebgrasse 20	40 250	2 560	0.3	Alleineigentum	1973	1998	3 713	9 061	46.5	11.3	13.9	-	26.6	1.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	8 875	1 611	52.6	Alleineigentum	1991		5 863	9 356	-	74.8	5.3	-	17.8	2.1
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	32 880	1 972	-	Alleineigentum	1948- 1998		10 321	8 650	-	-	-	100.0	-	-
Berlingen, Seestrasse 110	1 359	154	31.6	Alleineigentum	1992		1 293	1 882	-	100.0	-	-	-	-
Bern, Bahnhofplatz 9	-	627		Verkauf per 19.12.2018										
Bern, Genfergasse 14	116 790	4 262	-	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	4.1	85.0	-	-	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	12 560	595	-	Alleineigentum	1911	1998	503	2 067	41.4	49.8	-	-	0.3	8.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	117 660	6 611	-	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29 098	46 348	0.2	17.8	-	-	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	52 840	2 803	-	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	-	75.7	-	-	23.0	1.3
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	182 890	8 150	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	80 260	5 591	5.4	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 480	-	68.2	4.3	-	20.1	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	8 486	511	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	15 660	1 014	8.9	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 210	60.5	4.1	3.5	-	30.4	1.5
Buchs, St. Gallerstrasse 5	6 142	422	10.9	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	-	-	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	7 894	532	56.9	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 129	48.9	39.9	-	-	9.6	1.6

¹ 1 826 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten² 26 250 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Burgdorf, Industrie Buchmatt Carouge,	13 620	783	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4
Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	151 820	9 104	3.0	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 065	23.7	56.9	3.5	-	14.8	1.1
Cham, Dorfplatz 2	4 949	259	0.1	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	-	-	27.1	-
Conthey, Route Cantonale 2	6 998	377	-	Alleineigentum	1989		3 057	2 481	71.6	4.6	-	-	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	13 820	1 161	10.8	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	86.1	-	3.0	-	6.1	4.8
Conthey, Route Cantonale 11	26 810	1 781	3.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	79.9	1.3	0.7	-	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 600	543	1.0	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	-	-	24.4	-
Dietikon, Kirchstrasse 20	13 110	594	0.1	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	-	-	11.5	-
Dietikon, Zentralstrasse 12	-	492		Verkauf per 31.12.2018										
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	6 109	441	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	2 586	284	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	-	-	-	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	37 180	1 711	-	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	8 756	585	32.2	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	-	-	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	22 310	1 124	4.5	Alleineigentum	2007		13 365	4 983	64.6	-	3.2	-	15.6	16.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	115 860	3 075	-	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4	268 870	8 406	9.7	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 203	39.0	56.2	-	-	4.0	0.8
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	16 550	778	7.4	Alleineigentum	1969	1989	1 321	1 617	-	47.7	11.6	-	3.8	36.9
Genève, Route de Meyrin 49	60 680	3 860	8.3	Alleineigentum	1987		9 890	10 144	-	85.5	-	-	13.0	1.5
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	30 420	1 259	-	Alleineigentum	1985	1981	285	1 677	66.0	-	-	-	34.0	-
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	69 240	2 288	6.5	Alleineigentum	1985	1994	591	3 472	38.4	24.3	-	-	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	27 970	913	8.3	Alleineigentum	1860		515	2 689	10.8	45.3	-	-	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48-50	567 880	18 883	6.1	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 319	44.5	33.7	7.2	-	9.0	5.6
Gossau, Wilerstrasse 82	19 530	1 118	-	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	78.1	2.1	-	-	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	266 140	15 922	1.5	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 107	51.9	0.9	28.5	-	16.6	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	49 400	3 159	4.6	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 740	3.3	37.9	43.0	-	13.7	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	8 257	528	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 544	83.6	2.8	-	-	7.0	6.6
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	10 930	619	-	Alleineigentum	1990		868	2 408	11.0	75.5	-	-	13.5	-
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	6 652	432	-	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	-	-	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	6 414	347	-	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	13 090	970	0.5	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	-	-	24.7	12.8
Lausanne, Rue du Pont 5	138 870	6 815	1.7	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	10.1	6.9
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	31 670	1 603	2.0	Stockwerk-eigentum	2006		13 150	3 233	75.2	2.8	1.9	-	14.8	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	23 210	1 883	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/ Schönbühl	52 210	2 793	6.2	Alleineigentum	1969	2007	20 150	10 528	63.7	8.2	1.7	-	15.5	10.9
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	72 330	2 670	-	Stockwerk-eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.5	12.1	-	-	9.6	8.8
Luzern, Schwanenplatz 3	18 400	731	1.3	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Luzern, Schweizerhofquai 6/ Gotthardgebäude	78 200	2 108	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	19 980	727	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	7 023	510	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	-	-	-	100.0	-	-
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/ Riantbosson Centre ¹	45 680	1 533	37.4	Alleineigentum	2018		4 414	7 652	33.2	38.6	9.7	-	15.5	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	2 491	247	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	-	-	15.7	14.3
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/ Geneva Business Terminal ¹	19 560	500	82.8	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2 156	3 112	5.7	88.6	-	-	5.7	-
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	23 910	1 204	-	Alleineigentum	2003	1995	11 537	3 698	-	-	-	100.0	-	-
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	7 278	517	13.6	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 102	-	69.7	-	-	22.7	7.6
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	713	42	0.1	Alleineigentum	1960	1997	715	-	-	-	-	-	-	-
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	5 453	286	-	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	18.8	57.2	-	-	13.9	10.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	44 060	2 330	1.3	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 896	47.7	15.7	-	-	11.0	25.6
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	40 930	2 304	1.1	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 926	33.2	13.1	-	-	45.7	8.0
Oberbüren, Buchental 2	12 930	752	-	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	-	-	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	3 096	303	0.3	Alleineigentum	1964		4 651	2 342	20.7	32.6	-	-	31.5	15.2
Oberbüren, Buchental 3a	3 139	236	-	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	-	-	-	-	100.0	-
Oberbüren, Buchental 4	26 580	1 475	-	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	-	-	41.2	-
Oberbüren, Buchental 5	936	65	16.7	Alleineigentum	1920		3 456	1 649	-	12.1	-	-	-	87.9
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2 954	311	-	Stockwerk-eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	-	-	16.3	3.6
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1 ²	66 310	2 971	59.7	Alleineigentum	2006		42 031	6 660	72.1	9.0	-	-	10.9	8.0
Olten, Bahnhofquai 18	29 480	1 585	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	-	93.6	-	-	6.4	-
Olten, Bahnhofquai 20	41 750	2 034	-	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	-	84.8	-	-	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	7 123	110	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	-	78.3	-	-	21.7	-
Olten, Frohburgstrasse 15	11 530	555	15.4	Alleineigentum	1961	1998	596	1 884	-	79.3	-	-	11.9	8.8
Olten, Solothurnerstrasse 201	6 778	333	-	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	-	-	-	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/Usego	31 466	2 068	15.6	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	4.9	58.6	-	-	10.0	26.5
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	47 490	2 003	-	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	-	-	-	100.0	-	-
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	35 340	1 597	-	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	-	-	-	100.0	-	-
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	96 310	7 297	16.4	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 440	-	16.6	-	-	78.1	5.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	18 150	1 480	25.3	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 828	-	36.1	0.4	-	56.0	7.5
Payerne, Route de Bussy 2	24 300	1 214	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	-	-	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	119 100	7 873	15.4	Alleineigentum	1990		13 052	22 147	2.0	66.1	6.5	-	21.9	3.5
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	64 600	2 802	-	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	-	-	-	100.0	-	-
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	19 870	959	0.4	Alleineigentum	1992	2008	1 648	3 143	23.6	50.6	-	-	25.6	0.2
Regensdorf, Riedthofstrasse 172-184/Iseli Areal	26 970	1 349	1.5	Alleineigentum Kauf per 29.01.2018	1962/ 2009		25 003	10 453	-	19.5	-	-	71.1	9.4

¹ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau² 13 308 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Romanel, Chemin du Marais 8	15 680	1 227	-	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 790	88.3	0.2	-	-	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 285	541	-	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	-	-	32.6	0.4
Solothurn, Amthausplatz 1	13 320	840	2.1	Alleineigentum	1955	1988	1 614	3 353	17.8	57.9	-	-	24.3	-
Spreitenbach,														
Industriestrasse/Tivoli	10 840	502	-	Stockwerkeigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 176	223	-	Alleineigentum	2002		2 856	516	-	6.9	30.3	-	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/														
Limmatpark	63 560	5 570	16.8	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 207	62.4	27.3	-	-	7.4	2.9
St. Gallen, Spisergasse 12	11 400	492	1.4	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	-	-	-	-	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	5 643	226	3.4	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	-	-	24.1	26.6
St. Gallen,														
Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	293 670	15 588	1.3	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 653	58.0	9.6	11.4	-	19.5	1.5
Stadel b. Niederglatt,														
Buechenstrasse 80 ¹	15 270	-	-	Financial Lease	2008		3 947	2 674	-	-	-	100.0	-	-
Sursee, Moosgasse 20	9 000	640	5.6	Alleineigentum	1998		4 171	2 409	77.3	-	6.8	-	15.9	-
Thalwil, Gotthardstrasse 40	5 989	278	-	Alleineigentum	1958	2004	541	986	9.1	57.8	13.2	-	19.9	-
Thônex, Rue de Genève 104-108	92 660	4 743	1.2	Alleineigentum	2008		9 224	11 680	56.0	0.4	3.5	-	8.2	31.9
Thun, Bälliz 67	16 420	792	10.8	Alleineigentum	1953	2001	875	3 173	32.4	51.2	2.0	-	10.7	3.7
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	47 820	2 224	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Uster, Poststrasse 10	8 377	374	-	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	17.1	61.3	-	-	21.6	-
Uster, Poststrasse 14/20	11 950	696	0.9	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	91 660	4 817	18.2	Alleineigentum	2007		10 170	13 681	-	82.2	-	-	17.1	0.7
Vevey, Rue de la Clergère 1	13 340	713	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	15.7	73.1	-	-	11.2	-
Wabern, Nesslerenweg 30	17 860	1 011	-	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	-	-	-	100.0	-	-
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	-	-	-	Verkauf per 21.06.2018										
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	18 740	818	-	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	-	-	7.2	3.8
Winterthur,														
Theaterstrasse 15a-c, 17	193 730	8 620	14.7	Alleineigentum	2004		15 069	37 238	-	71.1	0.5	-	15.4	13.0
Winterthur, Untertor 24	9 700	243	53.3	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	69.9	-	-	-	30.1	-
Worblaufen,														
Alte Tiefenastrasse 6	164 870	4 578	-	Alleineigentum Zukauf von 51/100 per 01.10.2018	1999		21 804	37 170	-	87.4	-	-	12.0	0.6
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	11 580	622	9.1	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	26.1	44.1	-	-	29.8	-
Zollikon, Forchstrasse 452-456	16 970	327	93.5	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	25 930	2 215	21.8	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 271	76.0	1.6	-	-	13.3	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	140 960	5 873	1.7	Alleineigentum	2002		7 400	15 817	-	90.3	-	-	9.7	-
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	179 950	6 609	2.8	Alleineigentum	2003		8 981	20 125	-	91.2	-	-	8.8	-
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 960	692	-	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	-	53.1	25.8	-	21.1	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	183 740	8 687	-	Alleineigentum	2001		9 830	23 547	-	91.9	-	-	7.8	0.3

¹ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	38 480	2 201	29.3	Alleineigentum	1942–2003		13 631	12 281	–	64.3	21.5	–	7.5	6.7
Zürich, Bahnhofstrasse 42	139 890	2 049	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	62 070	1 496	7.8	Alleineigentum	1898	2007	230	1 124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	54 670	1 571	–	Alleineigentum	1958		200	1 210	11.7	53.6	–	–	31.7	3.0
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	135 720	1 898	2.6	Alleineigentum Kauf per 01.07.2018	1966–1968	2013–2016	1 347	5 801	9.8	77.9	–	–	12.3	–
Zürich, Brandschenkestrasse 25	179 610	4 878	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	–	70.6	20.4	9.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	102 820	4 052	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	31 490	1 193	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	147 720	6 142	6.3	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 139	1.7	70.2	4.1	–	22.1	1.9
Zürich, Flurstrasse 89	7 895	469	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	147 570	5 142	13.5	Alleineigentum	1901	1990	2 475	8 462	15.6	75.1	–	–	9.3	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	36 290	331	–	Alleineigentum Kauf per 01.10.2018	1956	1999	1 713	2 827	–	89.0	–	–	11.0	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	309 200	11 132	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	653 330	20 486	0.1	Alleineigentum	2011		10 416	48 138	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	16 630	1 115	2.8	Alleineigentum	1929–1978		8 002	7 183	–	21.7	–	–	19.1	59.2
Zürich, Josefstrasse 53, 59	84 370	3 918	4.9	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 114	8.5	75.4	1.4	–	14.7	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	24 290	932	–	Alleineigentum	1900/1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	71 510	2 993	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	188 220	7 036	–	Alleineigentum	2011		5 942	20 310	2.1	91.1	0.5	–	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	55 500	2 723	12.0	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	4.5	66.7	–	–	24.9	3.9
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	126 610	1 651	–	Alleineigentum Kauf per 01.10.2018	1980	2006	3 864	13 692	–	93.1	–	–	5.8	1.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	51 150	2 523	0.2	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.1	27.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	34 730	2 201	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 010	54.9	23.5	2.2	–	14.4	5.0
Zürich, Querstrasse 6	4 658	179	–	Alleineigentum	1927	1990	280	563	13.3	–	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	10 290	352	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	8 668	463	15.7	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	–	–	18.0	–
Zürich, Schulstrasse 34, 36	14 290	542	–	Alleineigentum	1915	1995	697	1 721	–	36.1	–	–	7.8	56.1
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	824 170	28 141	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	22 950	1 343	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlcity	–	8 056		Verkauf per 01.10.2018										
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	43 770	1 755	–	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 858	3.9	71.2	13.6	–	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	30 210	1 045	–	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 906	19.6	48.9	11.9	–	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	37 000	1 512	0.1	Alleineigentum im Teilbaurecht	1983	2004	1 024	3 067	11.6	50.9	4.6	–	30.7	2.2
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	106 840	3 757	0.3	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 214	10.9	64.2	2.1	–	19.6	3.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	40 580	3 222	0.7	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	76 260	2 966	0.2	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Total I	10 602 158	455 282	4.6				1 083 873	1 541 959	18.7	43.2	4.8	9.4	16.7	7.2

Bauland

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Bern, Weltpoststrasse 1-3/ Weltpost Park	-	-	-	Verkauf per 30.06.2018 Alleineigentum			13615	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	-	17	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 044	-	-	Alleineigentum			3825	4324	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 990	10	-	Alleineigentum			9 118	294	-	100.0	-	-	-	-
Meyrin, Route de Pré-Bois	12 350	24	-	Alleineigentum										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	3 616	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	748	29	-	Alleineigentum			1 825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	-	53	-	Alleineigentum			16 405	15 096	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4 725	-	-	Alleineigentum			11 197	-	-	-	-	-	-	-
Total II	25 473	133	-				66 129	25 329	-	1.2	-	-	-	98.8

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stückli Park	29 860	-	-	Alleineigentum			5 440	-	-	-	-	-	-	-
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/ Schönburg	106 700	1	-	Alleineigentum	1970		14 036	-	-	-	-	-	-	-
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont Rouge	121 380	-	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	-	-	-	-	-	-	-
Monthey, Rue de Venise 5-7/ Avenue de la Plantaud 4	4 394	1	-	Alleineigentum Kauf per 16.03.2018			1 785	-	-	-	-	-	-	-
Paradiso, Riva Paradiso 3,20/ Du Lac	24 360	15	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/ Espace Tourbillon	123 910	-	-	Alleineigentum			17 768	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/ Etzelblick	13 180	8	-	Alleineigentum			5 197	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 15/ Etzelblick	4 423	-	-	Alleineigentum Kauf per 01.12.2018			1 553	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	50 040	56	-	Alleineigentum	1992/ 2003		26 684	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Albisriederstrasse/ Rütiwiesweg/YOND	61 460	-	-	Alleineigentum			9 114	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3/West-Log	37 080	-	-	Alleineigentum Kauf per 21.06.2018			7 733	-	-	-	-	-	-	-
Total III	576 787	81	-				97 566	-	-	-	-	-	-	-
Gesamttotal	11 204 418	455 496					1 247 568	1 567 288	18.4	42.7	4.7	9.2	16.4	8.6
Mietausfall aus Leerständen		-21 114												
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		434 382	4.6											
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-56 480												
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		39 366												
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		417 268	4.8											
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		62 136												
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		479 404												

Impressum

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in englischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Markus Waeber, Head Investor Relations & Communications
Mladen Tomic, Head of Corporate Communications
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Konzept | Design | Realisation

Therefore GmbH, Zürich

Beratung Nachhaltigkeit und Integrierte Berichterstattung

Sustainserv GmbH, Zürich und Boston

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 Angestellte, 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.

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Fronburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva

Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss

