

SWISS PRIME SITE

— GESCHÄFTSBERICHT

REPORT

2021



Ausgewählte Konzernzahlen

			ohne Tertianum ¹	
Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	424.7	413.7	426.7
EPRA like-for-like change relative	%	–3.8	–3.8	1.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	50.1	50.1	48.3
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	115.2	115.2	119.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	110.6	110.6	119.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.1	13.1	18.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	792.9	708.9	744.9
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	203.4	203.4	318.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	22.2	22.2	39.9
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	204.2	–	–
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	762.3	555.9	715.4
Gewinn	CHF Mio.	610.4	405.2	507.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.6	7.3	8.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.4	3.7	4.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.04	5.33	6.68

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	558.9	352.5	396.6
Gewinn	CHF Mio.	476.6	271.5	289.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.5	5.0	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	2.6	2.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.27	3.57	3.81

Bilanzielle Kennzahlen		31.12.2020		31.12.2021
Eigenkapital	CHF Mio.	6 085.6		6 338.7
Eigenkapitalquote	%	47.8		48.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 640.6		6 791.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	41.9		40.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	95.41		100.07
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	80.11		83.44
EPRA NTA per share	CHF	96.26		100.84

Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 322.6		12 793.5
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	829.5		1 006.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	185		184
Vermietbare Fläche	m ²	1 669 941		1 677 027
Leerstandsquote	%	5.1		4.6
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.91		2.75
Nettoobjektrendite	%	3.2		3.2

Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 728		1 667
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 505		1 474

¹ Angaben ohne Tertianum Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Report

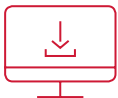
Jahresrückblick

Nachhaltigkeit

Corporate Governance

Vergütung

Finanzen



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Die zielgruppengerechte Berichterstattung 2021 besteht aus dem Onlinebericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2021». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Coverbild

Prime Tower Areal: Swiss Prime Site schafft nachhaltig Lebensräume für Menschen und für die Gesellschaft als Ganzes. Unsere Immobilien sind zentral gelegen und bieten alle Annehmlichkeiten des modernen und urbanen Lebens.

Jahresrückblick

- 3** Editorial Verwaltungsratspräsident
- 4** Zahlen und Fakten
- 5** ESG Ratings und Benchmarks
- 6** Interview CEO und CFO
- 10** Finanzkommentar
- 12** Verwaltungsrat und Gruppenleitung
- 14** Die Real Estate Investment Plattform
- 16** Unsere Erfolgsgeschichte
- 17** Immobilienportfolio
- 18** Geschichten die uns bewegen
- 43** Informationspolitik

Liebe Leserin, lieber Leser



Seit nun bald zwei Jahren leben wir alle in aussergewöhnlichen Zeiten. Obwohl wir uns stetig an die gegebenen Umstände zu gewöhnen und damit leben lernen, ist der Einfluss, den die Pandemie uns allen beschert, beachtlich. Nichtsdestotrotz gab es 2021 deutliche, ermutigende Signale aus Wirtschaft und Gesellschaft. Auch die Swiss Prime Site-Gruppe hat sich in den vergangenen zwölf Monaten auf dem Markt bewährt und strategisch wie auch operativ wichtige Meilensteine erreicht und gesetzte Ziele erfüllt. Mit einem Gewinn von CHF 507.4 Mio. bzw. CHF 6.68 pro Aktie erreichen wir ein sehr gutes Resultat. Der Verwaltungsrat schlägt deshalb der Generalversammlung 2022 eine Ausschüttung von CHF 3.35 vor.

Das Geschäftsjahr 2021 begann mit einem mehrmonatigen Lockdown. Die anfänglichen Sorgen über mögliche starke Implikationen auf dem Büroflächenmarkt erwiesen sich im Verlauf des Jahres aber als unbegründet. Entsprechend konnten sich der Verwaltungsrat und das Management auf die Umsetzung der zentralen strategischen und operativen Themen fokussieren. Dabei ging es darum, die Swiss Prime Site-Gruppe weiter als führende Real Estate Investment Plattform der Schweiz zu etablieren und damit Profitabilität, Resilienz und Nachhaltigkeit der Gruppe weiter zu steigern.

Dazu haben wir unter anderem per Ende 2021 die erfolgreiche Akara-Gruppe in Zug übernommen. Sie ergänzt unsere Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions. Im Segment Immobilien haben wir bei den vier Hauptthemen Abbau des Leerstands, aktives Portfoliomanagement, Optimierung der Nutzungsarten und Capital Recycling wichtige Meilensteine erreicht. Um die finanzielle Flexibilität und Agilität des Unternehmens weiter zu steigern, haben wir 2021 zudem

durch den Abschluss ungesicherter Konsortialkredite im Umfang von CHF 2.6 Mrd. die Finanzierung des Unternehmens markant angepasst. Die neuen Finanzierungen haben zudem eine direkte Verbindung zu unseren Nachhaltigkeitszielen. Mit dem Baubeginn unseres ersten Projekts der Kreislaufwirtschaft an der Müllerstrasse in Zürich haben wir auch in diesem Bereich einen Meilenstein erreicht.

Der Erneuerungsprozess auf Stufe Geschäftsleitung und Verwaltungsrat schreitet zudem weiter voran. 2021 konnten wir mit Barbara Knoflach ein Mitglied des Verwaltungsrats sowie mit Martin Kaleja als CEO Swiss Prime Site Immobilien, Anastasius Tschopp als CEO Swiss Prime Site Solutions und Marcel Kucher als CFO unserer Gruppe drei zentrale Positionen im Management neu besetzen und dürfen nun mit Freude der Generalversammlung, als Ersatz für Barbara Frei-Spreiter, neu Brigitte Walter zur Aufnahme ins Verwaltungsratsgremium vorschlagen. Neben dem Generationenwechsel haben wir unsere Gremien mit zusätzlicher Expertise ergänzt. Die Vergütungsrichtlinien wurden weiter geschärft und mit wichtigen Ambitionen der Nachhaltigkeit gekoppelt.

Meine Kolleginnen und Kollegen und ich sind erfreut, dass wir auch in herausfordernden Zeiten gute Resultate erwirtschaften können. Dies zeigt, dass unser nachhaltiges Geschäftsmodell als umfassende Real Estate Plattform robust und gleichzeitig agil ist. In der vorliegenden, neu konzipierten Review erhalten Sie einen guten Überblick über die Dynamik und die wichtigsten Vorhaben innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe.

Ich danke allen unseren Mitarbeitenden für den grossen Einsatz während dieses herausfordernden Jahres und Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse an Swiss Prime Site.

TON BÜCHNER
VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENT

Zahlen und Fakten der Swiss Prime Site-Gruppe

18.7

CHF Mrd.

Real Estate Assets under Management (inkl. Swiss Prime Site Solutions und Akara)
Per Ende 2021: CHF 16.4 Mrd.

#1

Grösste kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft

1474

Anzahl Mitarbeitende (FTE)

4.6

Prozent Leerstandsquote

4

Standorte

Büros in Genf, Olten, Zug und Zürich

17

Prozent Frauenanteil in der Gruppenleitung

600

CHF Mio.

Ausstehende Green Bonds an der SIX Swiss Exchange

16

Anlageprodukte

Kotierte Aktie (SPSN), zehn kotierte Anleihen, zwei Anlagegruppen (SPA), drei Immobilienfonds

43

Prozent Frauenanteil im Verwaltungsrat

507

CHF Mio.

Gewinn

7

CHF Mrd.

Marktkapitalisierung an der SIX Swiss Exchange

2040

Ziel Klimaneutralität

3.35

CHF

Ausschüttung pro Aktie 2021

22

Jahre Erfolgsgeschichte

Gegründet am 11. Mai 1999

95

Prozent der Mieter wollen Flächengrösse beibehalten oder erweitern

Ratings und Benchmarks

Unternehmensrating

MOODY'S

A3/stabil

(Skala: Aaa bis C)

Swiss Prime Site wird von den nachfolgenden führenden Rating-anbietern beurteilt.

Die Ratingagentur Moody's hat das langfristige Emittentenrating von Swiss Prime Site mit einem A3 und einem stabilen Ausblick bewertet. Das erhaltene Rating bestätigt die starke Bonität und strategische Ausrichtung der Swiss Prime Site-Gruppe.

Immobilien Assessment



Green Star

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagen weltweit. Das Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien erhielt im Assessment 2021 die Auszeichnung «Green Star». Zudem sind die sogenannten GRESB Scores als zu erreichende ESG-Ziele im Short-term Incentive der Gruppenleitung verankert und haben damit direkten Einfluss auf die jährlich ausbezahlte Vergütung des Managements.

ESG-Ratings



A

(Skala: AAA bis CCC)

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



C-

(Skala: A+ bis D-)



B+

(Skala: A+ bis D-)



Low Risk

«Unsere Kunden wollen erstklassige Lagen und Flächenflexibilität.»

René Zahnd (CEO) und Marcel Kucher (CFO) schauen auf ein bewegtes Geschäftsjahr 2021 zurück. Trotz zahlreichen Herausforderungen resultierten gute Ergebnisse und konnten viele Meilensteine erreicht werden.

Was waren für Sie die wichtigsten Meilensteine, die Sie dieses Jahr erreicht haben?

René Zahnd: Ganz allgemein waren wir im ersten Halbjahr 2021 froh, als im Frühjahr die Öffnungsschritte nach der zweiten Pandemiewelle erfolgten und viele unserer Mieter, wie aber auch breite Schichten der Wirtschaft, ihre Arbeit wieder einigermaßen normal aufnehmen konnten. Weiter gelang es uns aus eigener Kraft, die Mieterlöse zu steigern, die Leerstandsquote deutlich zu senken, unser Portfolio zu schärfen und das Geschäftsmodell mit der Übernahme der Akara-Gruppe nochmals stärker zu fokussieren.

Marcel Kucher, Sie sind seit Mitte 2021 der neue CFO von Swiss Prime Site. Was sind Ihre Meilensteine in den ersten sechs Monaten?

Marcel Kucher: Persönlich bin ich sehr zufrieden und im Unternehmen gut angekommen. Wir durften sehr gute Halbjahresresultate publizieren und haben einen erfolgreichen Investorentag durchgeführt. Das mit Abstand Wichtigste ist jedoch die Umfinanzierung eines beträchtlichen Teils unserer Bilanz im Umfang von CHF 2.6 Mrd.

Kommen wir zuerst auf die organisatorischen Veränderungen zu sprechen. Drei Mitglieder der Gruppenleitung sind neu. Können Sie dazu mehr sagen?

RZ: Was bei der überschaubaren Grösse unserer Gruppenleitung nach viel klingt, war in Wirklichkeit ein geordneter und durchaus geplanter Erneuerungsprozess, wie er in ähnlicher Form auch innerhalb unseres Verwaltungsrats Einzug gefunden hat. Martin Kaleja führt seit Anfang Jahr Swiss Prime Site Immobilien und hat unserem Immobilienportfolio mehr strategische Richtung und Kontur verliehen. Anastasius Tschopp leitet die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions. Aufgrund der zunehmenden Wichtigkeit des Real Estate Asset Managements war es ein logischer Schritt, ihn in die Gruppenleitung zu berufen. Marcel Kucher hat Mitte Jahr den Posten des Finanzchefs übernommen und innerhalb von kürzester Zeit unsere Finanzierung auf ein international vergleichbares Niveau gestellt.

Können Sie die Umfinanzierung noch etwas detaillierter umreissen?

MK: Wir haben am Capital Markets Day 2021 die künftigen Capital Management-Prinzipien vorgestellt. Zu den wichtigsten gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, die Erhöhung der finanziellen Flexibilität, die Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, die Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten. Darauf aufbauend haben wir mit elf Schweizer Bankin-

stituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.6 Mrd. abgeschlossen.

Was umfassen diese beiden Fazilitäten und was bringt Ihnen der Wechsel?

MK: Einerseits lösten wir mit CHF 1.8 Mrd. die noch per 30. Juni 2021 im hohen Masse mit Grundpfand besicherten Bankhypotheken grossmehrheitlich ab. Andererseits sicherten wir uns eine Committed Revolving Credit Facility (RCF) in Höhe von CHF 0.8 Mrd. Mit dem Wechsel erhöht sich der Anteil der nicht durch Hypotheken belasteten Immobilien von aktuell knapp 30% auf über 80% des Gesamtportfolios und stellt die Gleichbehandlung der grossen Mehrheit der Fremdkapitalgeber sicher. Damit erhöhen wir die finanzielle Flexibilität und senken die Zinskosten deutlich.

Sie sprachen vom internationalen Niveau, welches Sie damit erreichen. Können Sie das weiter ausführen?

RZ: Im internationalen Vergleich sind nur noch wenige Immobilienfirmen über Hypotheken finanziert. Durch diese bedeutende Optimierung unserer Finanzierungsstruktur erhöhen wir die Vergleichbarkeit mit europäischen und globalen Mitbewerbern. Dies dürfte mittelfristig auch zu einer Verbesserung des Kreditratings führen.

Interessant scheint die Verbindung zur Nachhaltigkeit. Was hat es damit auf sich?

RZ: Ein wichtiger Aspekt der neuen Finanzierung ist die Tatsache, dass diese auch einen Beitrag zu unseren umfassenden Nachhaltigkeitszielen leistet. So ist die zu zahlende Kreditmarge, neben weiteren Kenngrössen, auch von der Entwicklung unseres ESG-Ratings abhängig. Dies ermöglicht uns, in Ergänzung zu den bereits emittierten Green Bonds, eine weitere Integration von finanzieller und nichtfinanzieller Performance.

Stichwort Flexibilität: Auch dieses Jahr musste man als Unternehmen flexibel sein. Wie sehr haben Sie die Pandemie dieses Jahr in Ihrem Geschäft und an den Zahlen gespürt?

RZ: Die Pandemie ist auch dieses Jahr nicht an unseren Kunden und an uns selbst spurlos vorbeigegangen. Wir sind unseren Mietern wo notwendig und sinnvoll entgegengekommen, was auch in einer von uns durchgeführten Mieterumfrage als positives Echo wahrnehmbar war. Dies war vor allem im Hotel- und Gastronomiebereich der Fall, wo wir mit unseren auf Geschäftsreisen fokussierten City Hotels teils sehr deutlich von den Einschränkungen insbesondere im ersten Halbjahr betroffen waren. Über alles hat uns die Pande-

«Ein wichtiger Aspekt der neuen Finanzierung ist die Tatsache, dass diese auch einen Beitrag zu unseren umfassenden Nachhaltigkeitszielen aufweist.»

RENÉ ZAHND, CEO



mie 2021 fast CHF 5 Mio. (2020: CHF 9 Mio.) an Mietzinsersparnissen gekostet. Der deutliche Rückgang gegenüber 2020 zeigt aber, dass unsere Mieter und die Wirtschaft allgemein im zweiten Jahr der Pandemie deutlich besser damit umzugehen wussten.

Was haben Sie sonst für Rückmeldungen von Ihren Mietern bekommen?

RZ: Das Wichtigste zuerst: Die COVID-19-Pandemie hat keinen Einfluss auf die Flächennachfrage. Doch sie hat verschiedene Trends im Immobilienmarkt akzentuiert. Kunden legen den Fokus noch stärker auf erstklassige Lagen und eine hohe Flächenflexibilität. Die grosse Mehrheit unserer Mieter geht von einem gleichbleibenden beziehungsweise sogar leicht wachsenden Flächenbedarf aus. Darüber hinaus stellen die Mieter Swiss Prime Site ein sehr gutes Zeugnis in den Dimensionen Gesamtzufriedenheit und Loyalität aus. Themen wie Gesundheit und Nachhaltigkeit haben zudem an Bedeutung gewonnen. Denn, wie wir selbst, wollen viele Mieter ihre CO₂-Emissionen direkt und indirekt senken. Dies wird von uns mit bedeutenden Investitionen in den bestehenden Liegenschaftsbestand unterstützt.

Was verstehen Sie unter dem Begriff «Flächenflexibilität»?

MK: Die Pandemie hat klar gezeigt, dass unsere Mieter flexibel mit ihren Flächen umge-

hen wollen. Sie entscheiden mit ihren Mitarbeitenden situativ, wann diese am Firmensitz arbeiten. Entsprechend sind viel weniger fixe Arbeitsplätze notwendig. Viele unserer Mieter sagen uns aber, dass sie im Gegenzug mehr Allgemeinflächen für den Austausch, für Meetings, Workshops oder einfach für ein Zusammenkommen benötigen und dies für die Kultur der Unternehmung, die Innovationskraft und den Zusammenhalt extrem wichtig ist. Dafür müssen wir die richtigen Flächen am richtigen Ort zur Verfügung stellen und sind hier – wie die Resultate unserer Umfrage vom Sommer zeigen – optimal aufgestellt.

Dass der Flächenbedarf nicht schrumpft, sieht man auch an der tieferen Leerstandsquote. Erwarten Sie hier eine weitere Reduktion?

RZ: Wir konnten im laufenden Jahr die Leerstandsquote von 5.1% im Jahr 2020 auf 4.6% deutlich senken. Dies inmitten einer Pandemie umzusetzen, ist der starken Leistung des Teams rund um Martin Kaleja geschuldet. Sie haben es verstanden, in einer Zeit, in der insbesondere Medien von einem Trend hin zu Flächenreduktionen sprachen, rund 169 000 m² neu oder wieder zu vermieten. Um diese Zahl in Relation zu setzen: Das ist mehr als die vierfache Fläche des Prime Towers und einer der höchsten Vermietungswerte in den letzten sechs Jahren! >

«Damit erhöhen wir die finanzielle Flexibilität und senken die Zinskosten deutlich.»

MARCEL KUCHER, CFO

«Darüber hinaus ist es schlicht ein Muss, künftig so zu bauen, dass Immobilien am Ende ihrer Nutzungsdauer als Wertstofflager dienen können.»

RENÉ ZAHND, CEO

Gibt es denn da ein Missverständnis, das zu bereinigen wäre?

MK: Sowohl unsere Mieterumfrage, die Leerstandsquote wie auch die neu vermieteten Quadratmeter sprechen eine deutliche Sprache und zeigen, dass unsere Kunden auch in Zukunft ihren Mitarbeitern einen zentralen Standort bieten wollen, wo man die eigene Kultur, eigene Werte und die Zusammenarbeit leben und weiterentwickeln kann. Von einem Trend hin zu Flächenreduktionen kann also keine Rede sein.

Eingangs sagten Sie, dass es Ihnen gelungen ist, die Mieterträge aus eigener Kraft zu steigern. Woran liegt das?

RZ: Die Preise für Büros und andere Flächen entwickeln sich stabil. Wir stellen aber fest, dass der Standort – auch befeuert durch die Pandemie – ganz erheblich an Wichtigkeit gewonnen hat. Neben einer modernen Umgebung wollen unsere Kunden ihren Mitarbeitenden auch zentral gelegene Arbeitsplätze bieten, die gut erreichbar sind, sogenannten POI (Point of Interest). Da sind wir mit unserem erstklassigen Portfolio im Vorteil. Doch auch unser Bestreben, vermehrt flexible

Flächen innerhalb unserer Liegenschaften zu bieten – also im Sinne von Co-Working-Areas – findet grossen Anklang.

Das heisst, Mieter werden diesbezüglich anspruchsvoller?

MK: Für unsere Mieter war die Individualität ihrer Flächen schon vor der Pandemie wichtig. Was sich in den vergangenen zwei Jahren verändert hat, ist, dass Mieter vermehrt noch zusätzliche Dienstleistungen, die sie bei Bedarf flexibel beziehen können, wünschen. Anmietbare Allgemeinflächen, Sitzungs- und Workshopräumlichkeiten sowie Co-Working-Angebote sind Beispiele für entsprechende Services.

Was bedeutet das für Sie?

RZ: Wir haben darauf reagiert und unsere Produktpalette angepasst. Unter dem Stichwort «Space as a service» haben wir dieses Jahr die Zusammenarbeit mit FlexOffice und memox weiter ausgebaut. Zudem sind wir mit Superlab Suisse eine neue Partnerschaft eingegangen. Fixfertig ausgebaute Laboratorien sind in gewissen Clustern sehr gefragt. Im Stücki Park Basel konnten wir mit ZIP erstmals ein eigenes Co-Working-Produkt auf den Markt bringen. Das alles hat auch dazu beigetragen, dass wir ein erfolgreiches Jahr verbuchen können.

Haben Sie die Projektpipeline entsprechend adjustiert?

MK: Das war nicht notwendig. Wir haben lediglich in der Flächenplanung entsprechende Anpassungen vorgenommen. Dies war beispielsweise bei den Projekten Stücki Park und JED Neubau der Fall. Dort haben wir jeweils zusätzliche Flächen für flexibel nutzbare Laboratorien vorgesehen.

Wurde die Umsetzung der Projektpipeline durch die Pandemie in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt?

RZ: Nein, zum Glück nicht. Wir sind bei allen Projekten im Zeitplan. Was wir derzeit jedoch merken, ist, dass unsere Generalunternehmer Schwierigkeiten haben, gewisse Materialien wie Holz termingerecht zu erhalten. Dies hat sich aber bisher nicht auf die Projektabwicklung ausgewirkt.

Eines der Vorzeigeprojekte ist die Müllerstrasse in Zürich. Hat die neue Mieterin auf den Umbau im Sinne der Kreislaufwirtschaft bestanden?

RZ: Wir schätzen uns glücklich, dass wir 2023 eine so prominente Immobilie an eine nicht minder prominente Mieterin übergeben dürfen. Wir fühlen uns der Nachhaltigkeit seit Längerem sehr verpflichtet und wollen bis 2040 CO₂-neutral sein. Wir begrüßen es sehr, wenn für Mieter das Thema Nachhaltigkeit

ebenfalls eine wichtige Rolle spielt. So kam es dazu, dass wir für Google den Umbau im Sinne der Kreislaufwirtschaft durchführen dürfen. Darüber hinaus ist es schlicht ein Muss, künftig so zu bauen, dass Immobilien am Ende ihrer Nutzungsdauer als Wertstofflager dienen können. Diesen Materialerhalt und die Reduktion des CO₂-Ausstosses sind wir uns und der Gesellschaft einfach schuldig.

Können Sie dazu noch etwas spezifischer werden?

RZ: Nun, die Immobilien- und Bauwirtschaft ist für einen beträchtlichen Teil des CO₂-Ausstosses der Schweiz verantwortlich – Schätzungen gehen von bis zu 40% des Ausstosses der Schweiz aus. Wenn wir als Nation und Land bis 2050 klimaneutral sein wollen, müssen wir unsere Immobilien so bauen, dass man die Materialien am Ende des Lebenszyklus auseinandernehmen und wiederverwenden kann.

Ist diese Art zu bauen kostenintensiver?

MK: Wenn man von Beginn weg klug plant und mit entsprechenden Spezialisten zusammenarbeitet, sind die Kosten nicht höher. Denn: Die Präzision des Baubudgets ist besser, was bei klassischen Bauprojekten in der Tendenz eher weniger der Fall ist. Bedenken muss man zudem, dass am Ende des Lebenszyklus die verbauten Materialien einen Wert haben und man diese weiter verkaufen kann.

Sie erwähnten noch die Erweiterung Ihres Geschäftsmodells. Können Sie da noch ins Detail gehen?

MK: Wir haben letztes Jahr gesagt, dass wir im Bereich direkter Immobilienbesitz mit einem Portfolio von rund CHF 12 bis 13 Mrd. eine sehr gute Grösse erreicht haben. Hier gilt es, das Portfolio weiter zu fokussieren und auf die Bedürfnisse unserer Mieter anzupassen. Daneben haben wir uns zum Ziel gesetzt, im Bereich Real Estate Asset Management weiter zu investieren. Wir haben Anfang 2021 über unsere Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions bei der FINMA ein Gesuch für den Erhalt einer Fondsleitungslizenz eingereicht und diese auch erhalten. Mit CHF 144 Mio. Investitionsgeldern konnten wir den IF Commercial wie geplant mit einem Anlagevolumen von CHF 220 Mio. starten. Zusammen mit der Anlagestiftung haben wir 2021 rund CHF 500 Mio. Neugelder am Markt aufnehmen können. Das ist eine beeindruckende Leistung.

Dann haben Sie Ende des Jahres noch eine Akquisition getätigt.

RZ: Genau. Ende Jahr haben wir den Kauf des Fondsanbieters Akara angekündigt.



«Von einem Trend hin zu Flächenreduktionen kann also keine Rede sein.»

MARCEL KUCHER, CFO

Damit positionieren wir uns noch stärker als umfassende Real Estate Investment Plattform.

Können Sie die Idee hinter diesem Begriff erklären?

RZ: Bei uns haben Investoren die Möglichkeit, direkt oder indirekt in Immobilien oder darauf basierende Produkte zu investieren. Wir betreuen Immobilienanlagegefässe und Immobilienmandate für das gesamte Investorenspektrum von qualifizierten Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Anlegern. Die Anlagestrategien unterscheiden sich nach Nutzungsarten, Regionen und Finanzierungsvorgaben sowie rechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gefässe und Mandate. Die Dienstleistungen für die Anlagegefässe und Mandate decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab.

Warum haben Sie sich für den akquisitorischen Wachstumspfad entschieden?

RZ: Das bisherige organische Wachstum kann mit dem Kauf der Akara-Gruppe deutlich beschleunigt werden. Der Fondsanbieter ergänzt unsere Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions optimal und es bestehen

bedeutende Synergien. Zum Beispiel durch die Zusammenlegung der Fondsleitungen oder durch über 100 neue Investoren, die wir neu bei Swiss Prime Site begrüßen dürfen.

Was sind weitere positive Punkte aus der Transaktion?

MK: Der Kapitalbedarf ist überschaubar und die Übernahme ist sofort gewinnbringend beziehungsweise wertgenerierend. Zudem erhalten wir mit dem KmGK-Vehikel, ein von der FINMA reguliertes Private Equity Real Estate Investment, ein zusätzliches und innovatives Anlageprodukt.

Neben Swiss Prime Site Solutions sind im Segment Dienstleistungen ebenfalls die Gruppengesellschaften Wincasa und Jelmoli. Wie haben sich diese im vergangenen Geschäftsjahr entwickelt?

RZ: Wincasa macht grosse Fortschritte in der Digitalisierung ihres Geschäftsmodells. Wir erwarten nächstes Jahr und darüber hinaus wieder einen deutlichen Anstieg der Profitabilität. Jelmoli hatte 2021 – der Pandemie «sei Dank» – ein erneut schwieriges Jahr mit einem langen Lockdown. Das Management hat jedoch sehr agil auf die Entwicklung

reagiert und somit massgeblich dazu beigetragen, den Verlust aus dem Jahre 2020 zu halbieren.

Was erwarten Sie für 2022?

RZ: Im Segment Immobilien treiben wir die laufenden Entwicklungsprojekte mit voller Kraft voran und fokussieren unser Portfolio damit weiter auf Prime-Standorte und Liegenschaften mit den entsprechenden Vorteilen für die Nachhaltigkeit. Entsprechend erwarten wir eine stabile Entwicklung mit der Tendenz einer weiteren Senkung unserer Leerstandsquote. Beträchtliche Wachstumschancen sehen wir im Bereich Real Estate Asset Management. Nach der Übernahme und Integration der Akara-Gruppe erwarten wir dort ein sehr dynamisches und erfolgreiches Jahr. Durch unseren Capital Recycling-Ansatz (Verkauf Bestand, Reinvestition in Entwicklung) bleibt parallel unsere Bilanz im Gleichgewicht bzw. wir können hier sogar zentrale Kennzahlen verbessern. —

Starke Resultate 2021

Swiss Prime Site erreichte im Geschäftsjahr 2021 ein starkes Resultat und hat damit die gesetzten Ziele deutlich übertroffen. Zum erfreulichen Ergebnis haben beide Segmente sowie alle Gruppengesellschaften beigetragen. Die erzielten Ergebnisse sind umso überzeugender, als diese trotz eines mehrmonatigen Lock-downs erreicht werden konnten. Auf strategischer und finanzieller Ebene hat Swiss Prime Site wichtige Schritte unternommen, um noch besser, agiler und flexibler für zukünftige Herausforderungen gewappnet zu sein.

Die Vergleichbarkeit der Kennzahlen 2021 gegenüber dem Vorjahr ist aufgrund des Verkaufs der Tertium Gruppe per 28. Februar 2020 eingeschränkt. Einerseits sind in den Vergleichswerten 2020 die Resultate von Tertium mit zwei Monaten enthalten. Andererseits wurde der entsprechende Verkaufserfolg von CHF 204.2 Mio. ebenfalls der Vorjahresperiode angerechnet. Um die Resultate und die Entwicklung von Swiss Prime Site transparent und vergleichbar darzustellen, publizieren wir zusätzlich eine Pro-forma-Berechnung der Geschäftsjahreszahlen 2020 unter Ausklammerung der erwähnten Tertium-Effekte.

Der Betriebsertrag 2021 erhöhte sich auf vergleichbarer Basis um 5.1% auf CHF 744.9 Mio. Beide Segmente und alle Gruppengesellschaften trugen zu diesem sehr guten Ergebnis bei. Dies verdeutlicht einmal mehr, insbesondere im Lichte der aktuell nach wie vor anspruchsvollen pandemischen Lage, die Stabilität und Resistenz unseres Unternehmens. Vier zentrale Einflussgrössen stehen bei der deutlichen Erhöhung unserer Ergebnisse im Zentrum: der überschaubare Einfluss der COVID-19-Pandemie, die operativ getriebene starke Leistung bei den Mieterträgen aus Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen, die Qualität unseres Portfolios mit dem entsprechenden Bewertungsergebnis sowie das ausgezeichnete Wachstum im Segment Dienstleistungen mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli.

1. COVID-19-Pandemie

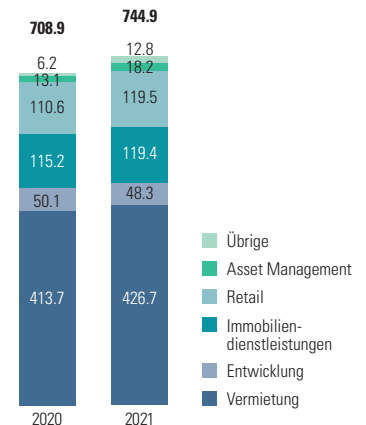
Die nach wie vor andauernde Pandemie hatte insbesondere im ersten Halbjahr 2021 Einfluss auf die Geschäftstätigkeit einzelner Bereiche von Swiss Prime Site. Im Segment Immobilien resultierte dadurch ein Minderertrag von CHF 7.9 Mio. (CHF 12.7 Mio.). Dieser liegt deutlich unter dem Wert des Vorjahres und zeigt, dass unsere Mieter selbst mit der Pandemie besser umzugehen wissen. Entsprechend erwarten wir auch für 2022 wiederum eine deutliche Reduktion des Minderertrags. Der Betrag setzt sich einerseits aus gegenüber Mietern gewährten Mieterlassen von CHF 4.8 Mio. sowie andererseits tieferen Umsatz- und Parkingmieterträgen in der Höhe von CHF 3.1 Mio. zusammen. Alle eingegangenen Mietbegehren konnten vollständig bearbeitet werden. Mit praktisch allen Mietern wurden partnerschaftliche Einigungen erzielt. 99% aller fälligen Mieten waren zum Jahresende beglichen.

2. Mieterträge: Operativer Anstieg

Trotz der gewährten Mieterlasse stieg der Ertrag aus Vermietung um eindruckliche 3.1% (Ziel: +2.5%) auf CHF 426.7 Mio. Diese Performance ist auf den starken Leerstandabbau von 5.1% auf 4.6% (Ziel: 4.6–4.8%), abgeschlossene und ins Portfolio überführte Projekte wie auch operatives Mietertragswachstum (like-for-like: +0.5%) zurückzuführen. Wir erzielten darüber hinaus im Geschäftsjahr 2021 grosse Vermietungserfolge bei Bestandsimmobilien und Projekten und konnten mit rund 170'000 m² neu- oder wiedervermieteter Flächen den entsprechenden Wert von 2019 um rund einen Drittel übertreffen. Mit wichtigen Vermietungen in den Grossregionen Genf, Basel und Zürich zeigte sich der Mietmarkt dabei sehr attraktiv.

BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.

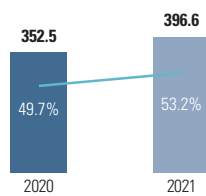


3. Immobilienportfolio: Hohe Neubewertungsgewinne

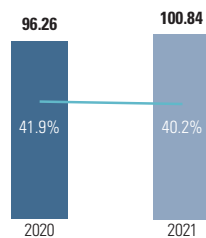
Die gute Verfassung des Marktes gekoppelt mit der hohen Qualität unserer Immobilien widerspiegelt sich ebenfalls im Wert des Portfolios von Swiss Prime Site. Dieses wuchs, trotz Verkäufen im Umfang von CHF 146.4 Mio., um CHF 470.9 Mio. auf CHF 12.8 Mrd. Zu dieser positiven Entwicklung trugen einerseits Investitionen in Projekte in der Höhe von CHF 280 Mio. und andererseits attraktive Neubewertungsgewinne von CHF 318.8 Mio. bei. Aufgrund der höheren Mieten blieb die erwirtschaftete Nettoobjekttrendite dabei aber unverändert auf attraktiven 3.2%. Dies ist ein starkes Zeichen dafür, dass wir das Bewertungsergebnis operativ erarbeitet haben.

**EBIT UND EBIT-MARGE
(EXKL. NEUBEWERTUNGEN)**

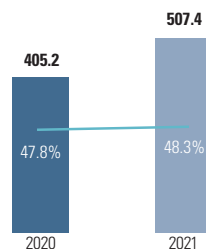
in CHF Mio. bzw. %

**EPRA NTA PRO AKTIE UND LTV**

in CHF bzw. %

**GEWINN UND
EIGENKAPITALQUOTE**

in CHF Mio. bzw. %

**4. Segment Dienstleistungen:****Starke Performance**

Im Segment Dienstleistungen zeigte Swiss Prime Site Solutions wiederum ein herausragendes Wachstum der Real Estate Assets unter Management von CHF 3.0 Mrd. auf CHF 3.6 Mrd. Der Betriebsertrag der Gruppengesellschaft erhöhte sich um 38.8% auf CHF 18.2 Mio. Dazu beigetragen haben die Lancierung verschiedener Produkte im In- und Ausland, der Hinzugewinn von Mandaten sowie das Wachstum der bestehenden Produkte. Der positive Einfluss daraus, wird sich vollständig ab dem kommenden Geschäftsjahr entfalten. Mit dem Erhalt der Bewilligung als Fondsleitung und der Übernahme des Fondsanbieters Akara wird der Real Estate Asset Manager 2022 und darüber

hinaus noch stärker wachsen. Wincasa behauptete sich in einem umkämpften Markt und konnte den Betriebsertrag mit 3.7% Wachstum gegenüber dem Vorjahr verbessern. Trotz eines langen Lockdowns im ersten Halbjahr verbesserte sich auch Jelmoli deutlich und erwirtschaftete einen um 8.1% höheren Betriebsertrag. Dies entspricht einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Gesamtmarkt.

**Überproportionaler Anstieg
der Profitabilität**

Die Ertragssteigerung konnten wir aufgrund stabiler Personalkosten und lediglich leicht steigender weiterer Betriebskosten in eine deutlich erhöhte Profitabilität übersetzen. Diese positive Entwicklung auf der Kostenseite zeigt eindrücklich die Möglichkeiten der umfassenden Immobilienplattform von Swiss Prime Site in Bezug auf Synergien, Digitalisierung und daraus resultierenden Effizienzsteigerungen. Aus Verkäufen (inkl. PoC) wurden CHF 54.8 Mio. [CHF 36.1 Mio.] Vorsteuergewinne realisiert. Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) der Gruppe vor Neubewertungen stieg eindrücklich um 12.5% (Ziel: +5.0%) auf CHF 396.6 Mio. Auch unter Ausklammerung der Verkaufseffekte resultierte eine überdurchschnittliche Steigerung von 8.0%.

Beeindruckendes Gewinnwachstum

Auf Stufe Unternehmensgewinn erreichte Swiss Prime Site mit CHF 507.4 Mio. eine Steigerung um 25.2%. Dieses Resultat ist unter dem Aspekt höherer Ertragssteuern und eines aufgrund einer umfassenden Umfinanzierung Ende 2021 entstandenen Sondereffekts von CHF 24.9 Mio. umso erfreulicher. Die erwähnte Einmalbelastung betrifft Vorfälligkeitsentschädigungen sowie weitere Kosten im Zusammenhang mit der Ablösung von Bankhypotheken in Höhe von CHF 1.8 Mrd. Durch die Anpassung der Finanzierungsquellen werden die künftigen Zinskosten (der abgelösten Bankhypotheken) um rund 50% oder jährlich CHF 10–12 Mio. verringert. Die erhöhten Ertragssteuern sind auf das Wachstum der Verkaufs- und Neubewertungsgewinne zurückzuführen. Ohne Neubewertungseffekte erreichte Swiss Prime Site eine Gewinnsteigerung um 6.6% auf CHF 289.5 Mio. bzw. CHF 3.81 pro Aktie.

Starke Bilanz und FFO

Die guten Resultate und der verstärkte Fokus auf eine weitere Optimierung unserer Bilanzrelationen (Stichwort Capital Recycling) resultierten in einer deutlichen Steigerung der Eigenkapitalquote um 0.5 Prozentpunkte auf sehr gute 48.3%. Gleichzeitig sank der Belehnungsgrad

(LTV) um 1.7 Prozentpunkte auf 40.2%. Damit liegt die neu definierte Zielquote von unter 40% bereits in Reichweite. Netto, d.h. nach Abzug der Cash-Bestände, beläuft sich der LTV auf 39.3%. Durch den Wechsel erhöht sich der Anteil der nicht durch Hypotheken belasteten Immobilien von 30 auf 84% und die durchschnittliche Laufzeit von 4.8 auf 5.8 Jahre. Der Net Asset Value (EPRA NTA) erhöhte sich auf CHF 100.84 pro Aktie (+4.8%).

Die Kennzahl Funds from Operations (FFO Cash) ist im europäischen Umfeld der zentrale Wert für die operative Leistung von Immobilienunternehmen. Dieser wird unter Ausklammerung der Bewertungsergebnisse und nicht-cashrelevanten Positionen wie Abschreibungen etc. errechnet. Wie dies viele internationale Unternehmen bereits heute tun, planen wir, uns künftig stärker an diesen Werten zu messen und diese mittelfristig als Basis für die Ausschüttung zu nutzen. Der FFO I pro Aktie stieg 2021 von CHF 3.59 auf CHF 3.96. Die der Generalversammlung vorgeschlagene stabile Dividendenempfehlung von CHF 3.35 ergäbe in der neuen Terminologie eine für unsere Aktionäre attraktive Ausschüttungsquote von rund 85%.

Positiver Ausblick

Um noch transparenter und umfassender über unseren Geschäftsgang informieren zu können, wird Swiss Prime Site ab dem Geschäftsjahr 2022 ihre Jahreszahlen entsprechend dem internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS publizieren. Die Umstellung erlaubt eine bessere Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen in unserer Branche und liefert allen Stakeholdern eine umfassendere und tiefgreifendere Informationsbasis. Das Ziel der Erhöhung der Transparenz ist die konstante Steigerung unserer Attraktivität gegenüber den verschiedenen Investorengruppen. Um Vergleichbarkeit und Planbarkeit sicherzustellen, publizieren wir zusammen mit den Jahreszahlen 2021 (nach Swiss GAAP FER) auch einen indikativen Abschluss nach IFRS. Die Umstellung beeinflusst die zentralen Kennzahlen nur marginal.

Die starke operative Performance des vergangenen Geschäftsjahrs zusammen mit den strategischen Anpassungen der Finanzierungsstrategie Ende 2021, die Erweiterung des Geschäftsmodells hin zu einer umfassenden Investmentplattform für Immobilienanlagen, die transparente Rechnungslegung und das nun erhaltene A3/stable-Rating von Moody's bilden eine optimale Basis für weitere Wertsteigerungen im Sinne der Interessen all unserer Aktionärinnen und Aktionäre.

Verwaltungsrat

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



Ton Büchner

Präsident

Unabhängiges

Mitglied seit 2020³



Mario F. Seris

Vizepräsident

Unabhängiges

Mitglied seit 2005³



Dr. Barbara Frei-Spreiter

Unabhängiges

Mitglied seit 2018²



Thomas Studhalter

Unabhängiges

Mitglied seit 2018¹



Christopher M. Chambers

Unabhängiges

Mitglied seit 2009^{1,2}



Barbara A. Knoflach

Unabhängiges

Mitglied seit 2021^{1,3}



Gabrielle Nater-Bass

Unabhängiges

Mitglied seit 2019²

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen.



René Zahnd
CEO Swiss Prime Site



Dr. Marcel Kucher
CFO Swiss Prime Site



Dr. Martin Kaleja
CEO Swiss Prime Site Immobilien



Anastasius Tschopp
CEO Swiss Prime Site Solutions



Oliver Hofmann
CEO Wincasa

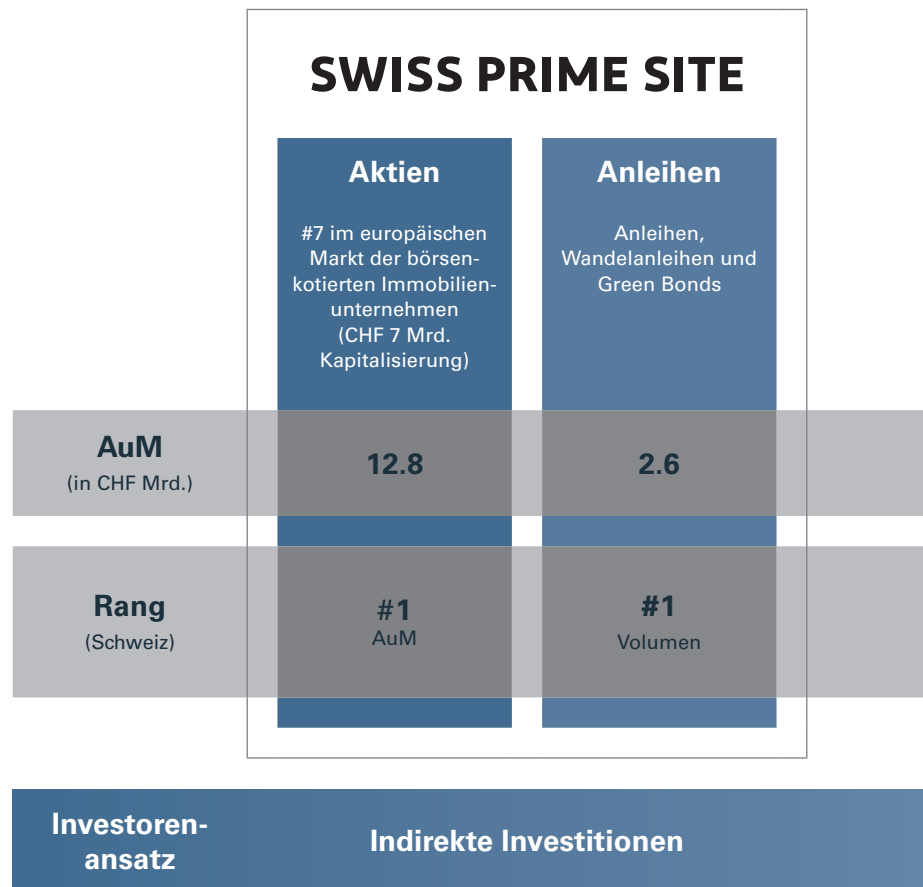


Nina Müller
CEO Jelmoli

Die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Investoren haben die Möglichkeit, direkt oder indirekt in Immobilien oder darauf basierende Produkte zu investieren. Wir betreuen Immobilienanlagegefässe und Immobilienmandate für das gesamte Investorenspektrum von qualifizierten Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Anlegern. Die Anlagestrategien unterscheiden sich nach Nutzungsarten, Regionen und Finanzierungsvorgaben sowie rechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gefässe und Mandate. Die Dienstleistungen für die Anlagegefässe und Mandate decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab. Dazu gehören der Erwerb



* aktuell und zugesichert

Wir betreuen Immobilienanlagegefässe und Immobilienmandate für das gesamte Investorenspektrum von qualifizierten Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Anlegern.

einer Liegenschaft oder eines Areals, die Projektentwicklung (Development) und Projektrealisierung (Construction), das Portfolio- und Asset Management, die Bewirtschaftung und auch die Devestition von Immobilien sowie die Kapitalbeschaffung. Die Investment Plattform als Knowhow Plattform ermöglicht einen hohen Kundennutzen in wichtigen Themen wie ESG/ Nachhaltigkeit (z. B. Kreislaufwirtschaft) und Immobilienentwicklung. Hier können Synergien genutzt werden, die für unsere Kunden und damit auch für unsere Investoren Mehrwert schaffen. Swiss Prime Site setzt dabei höchste Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards um und richtet sich konsequent an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen aus. Ziel ist es,

eine langfristige Wertgenerierung entlang der Handlungsfelder Stakeholder, Finanzen, Infrastruktur, Innovation, Ökologie und Mitarbeitende sicherzustellen.

Mit Real Estate Assets under Management von rund CHF 19 Mrd. zählt Swiss Prime Site zu den führenden Immobiliengesellschaften in Europa. Zur Swiss Prime Site-Gruppe gehören die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien (Immobilienportfolio), Swiss Prime Site Solutions (Fondsleitung und Real Estate Asset Management für Drittkunden), Wincasa (Immobilienbewirtschaftung für Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Drittkunden) sowie Jelmoli (Omnichannel Premium Department Store).

AKARA



Swiss Prime Site Solutions

Fonds

Nichtkотиerte Fonds für qualifizierte Schweizer Investoren (open-ended und closed-ended); durch FINMA reguliert

2.5

#1 Fonds

eines börsennotierten Immobilienunternehmens

SPA

Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) für Schweizer Pensionskassen; steuerbefreit und reguliert

3.0

#1

Neugelder 2017–2021

Drittmandate

Asset Management Beratung für Drittkunden

1.0*

Bevorzugte Wahl für institutionelle Investoren



wincasa

Bewirtschaftung

Immobilien-dienstleistungen für direkt investierte Immobilienanleger

76

#1

AuM in Immobilienbewirtschaftung

Direkte Investitionen

Unsere Erfolgsgeschichte

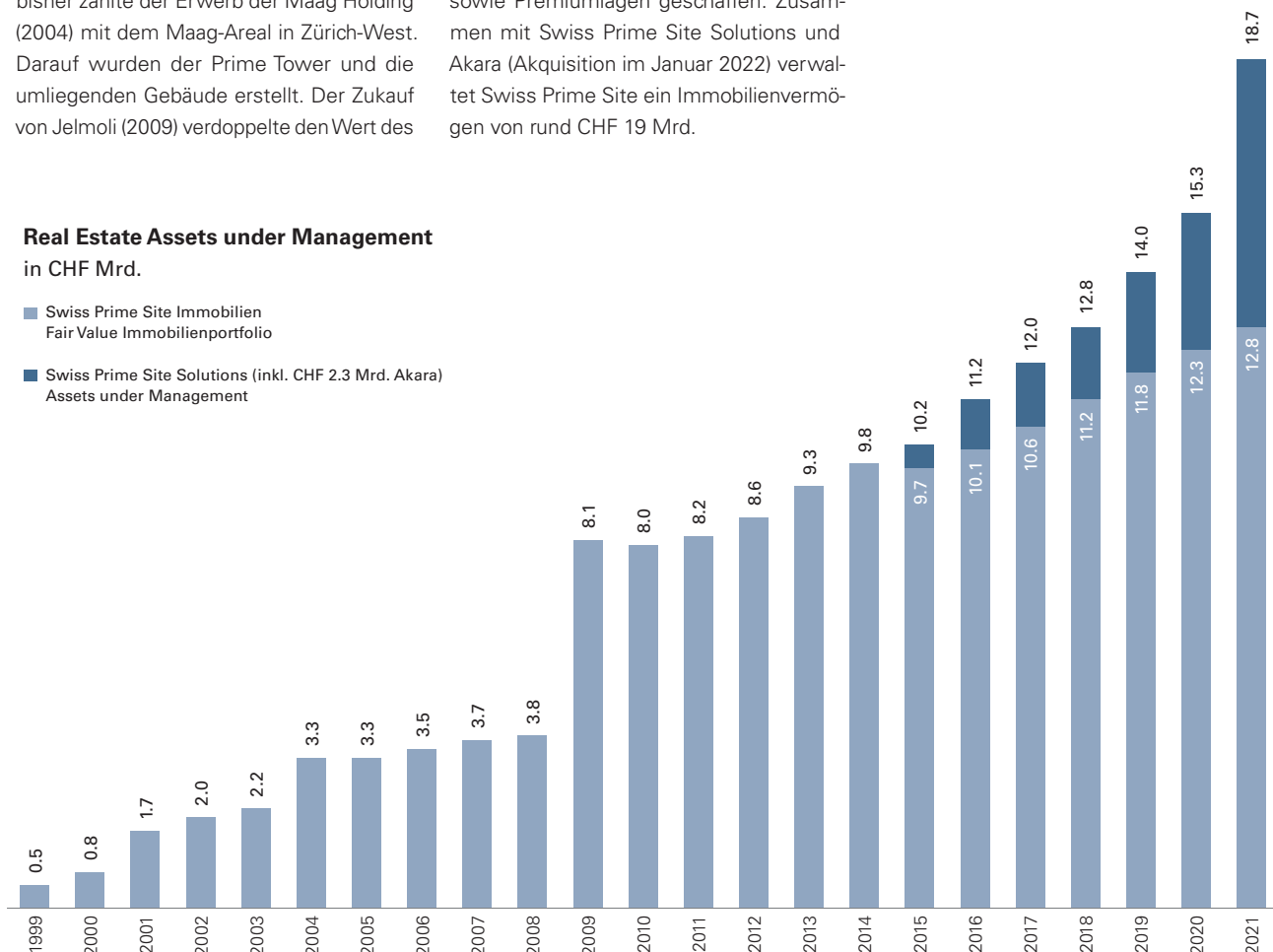
Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 12.8 Mrd. auf. Inklusive Swiss Prime Site Solutions und Akara werden rund CHF 19 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bisher zählte der Erwerb der Maag Holding (2004) mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf von Jelvoli (2009) verdoppelte den Wert des

Immobilienbestands. Weiter wurden durch bedeutende Entwicklungen wie YOND in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen weiteres Wachstum und weiterer Wert generiert sowie Premiumlagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions und Akara (Akquisition im Januar 2022) verwaltet Swiss Prime Site ein Immobilienvermögen von rund CHF 19 Mrd.

Real Estate Assets under Management in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien
Fair Value Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions (inkl. CHF 2.3 Mrd. Akara)
Assets under Management



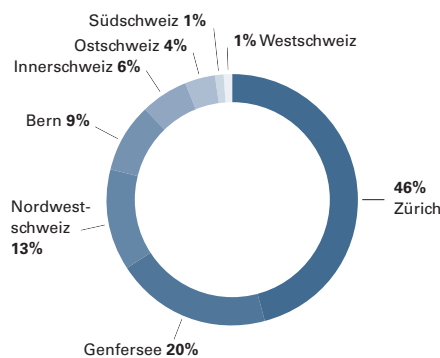
Unser Immobilienportfolio

Swiss Prime Site Immobilien ist eine auf den Schweizer Markt fokussierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Das Portfolio weist per Ende 2021 einen Gesamtwert von CHF 12.8 Mrd. aus. Das Portfolio besteht aus erstklassig gelegenen Qualitätsliegenschaften, die zur Hauptsache von kommerziellen Mietern genutzt werden.

Mit der Gründung 1999 von Swiss Prime Site wurde durch die Pensionskasse Credit Suisse, die Pensionskasse Siemens und Winterthur Leben (heute: AXA) die Basis für das heutige Immobilienportfolio gelegt. Weitere Zukäufe und bedeutende Eigenentwicklungen (u.a. Messeturm, Prime Tower, YOND, JED) erhöhten das Qualitätsniveau und die Grösse des Immobilienportfolios auf CHF 12.8 Mrd. Die Mehrheit der Liegenschaften (78%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 46% den Hauptanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist Genf (20%). Swiss Prime Site hat ihr Portfolio an erstklassig gelegenen und wertbeständigen Qualitätsliegenschaften zur Hauptsache an Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben und ihren Bedürfnissen ausgerichtet. Die wichtigsten Nutzungsarten sind Büros (44%), Verkauf (26%) sowie Logistik/Infrastruktur (9%).

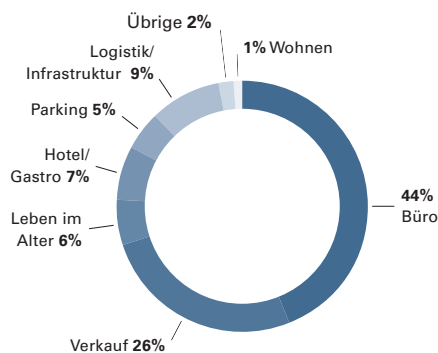
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2021



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietsertrag per 31.12.2021



¹ Segment Immobilien



Prime Tower Areal, Zürich

Swiss Prime Site erstellte von 2008 bis 2011 auf dem Maag Areal in Zürich-West die Büro- und Dienstleistungsgebäude Prime Tower, Platform sowie die Annex-Gebäude Diagonal und Cubus mit einer Gesamtmietfläche von rund 69 000 m². Damit hat Swiss Prime Site ein neues Quartier innerhalb der Stadt Zürich geschaffen. Mit dem Projekt «Maaglive» verfügt Swiss Prime Site über zusätzliches Entwicklungspotenzial auf dem Areal. «Maaglive» wird das Areal mit Wohn- und Kulturnutzungen optimal ergänzen.

Gebäudezertifikat

LEED Gold und Minergie

Mobilität

Direkte Anbindung an SBB-Bahnhof Hardbrücke, E-Ladestationen auf dem Areal

Stromerzeugung

Photovoltaikanlage auf dem Gebäude Platform

Wärmeerzeugung

Wärmepumpe, Restwärmebedarf aus Fernwärme

Lüftung

Bodenkonvektoren, natürliche Lüftung (Fenster), UV CleanAir (Liftnlagen)



MEHR ZUM
PRIME TOWER AREAL

GESCHICHTEN, DIE UNS BEWEGEN



Blick über einen Teil der Stadt Zürich in Richtung See und Stadtzentrum. Im Vordergrund der Kreis 5 mit dem Bahnhof Hardbrücke und dem Prime Tower Areal, dem pulsierenden Herz des Quartiers.



Als führende Immobiliengesellschaft schaffen wir mehr Wert und gestalten nachhaltig Lebensräume; innovativ und leidenschaftlich. Bei unseren Immobilieninvestitionen und -produkten setzen wir Standards und haben stets den Anspruch, Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen zu schaffen. Dabei sind wir der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernehmen Verantwortung für unser Handeln, unsere Umwelt und die Gesellschaft.



Blick ins JED Schlieren;
Flächen des
Ankermieters Zühlke.

Das Ziel ist es,
den Menschen ins
Zentrum zu
stellen und sein
Wohlbefinden
in Immobilien zu
erhöhen.

Die COVID-19-Pandemie steigert das in den vergangenen Jahren zunehmende Gesundheitsbewusstsein nochmals deutlich. Gleichzeitig ergeben sich neue Anforderungen an Immobilien. Denn Menschen verbringen in der Schweiz bis zu 21 Stunden täglich in Innenräumen. Es gilt, sich dieser vielschichtigen Bedürfnisveränderung anzunehmen.

The Healthy Building

Gesundheitsbewusste Menschen werden sich in Zukunft nicht mehr nur fragen, welche Nahrung sie zu sich nehmen, sondern vermehrt, welchen Räumlichkeiten sie sich aussetzen. Es ist daher an der Zeit, Wohnungen sowie Büros gesundheitsfördernde und produktivitätssteigernde Funktionen zu verleihen. Eine Ambition, die für Immobilieneigentümer, Mieter, Nutzende, aber auch für Behörden und Politik aufgrund der Pandemie an Dynamik gewinnt. Das Thema ist auch ökonomisch relevant: Gemäss einer Studie der Harvard University können Healthy Buildings die Absenzrate und die Krankheitskosten in Unternehmen signifikant senken.

Der Mensch im Mittelpunkt

Das Ziel ist es, den Menschen ins Zentrum zu stellen und sein Wohlbefinden in Immobilien zu

erhöhen. Dafür werden intelligente Technologien sowie individuelle und auf Nutzende abgestimmte Dienstleistungen benötigt. Dabei liegt gemäss der Wissensplattform Healthy Building Network der Fokus auf der Optimierung des Innenraumklimas, auf Luft- und Lichtqualität, Akustik sowie einem aktivierenden Innenraumdesign. Wie entsprechende Büroimmobilien konzipiert sein könnten, zeigen erste Beispiele in Zürich und Basel.

Der erste Eindruck zählt

Immobilien werden künftig via automatische Schiebe- oder Drehtür betreten. In der Eingangshalle werden standardmässig Desinfektionsmittel angeboten. Im Vorbeigehen wird die Körpertemperatur gemessen. Liegt diese im grünen Bereich, erfolgt mit dem berührungslosen Handscanner der Zutritt ins Innere >

des Gebäudes. Die mit dem System interagierende Liftanlage, wie sie seit Längerem im Prime Tower in Zürich installiert ist, bringt die identifizierte Person direkt auf das gewünschte Stockwerk. Die Lifte sind mit Luftreinigern ausgerüstet, welche die Kabinenluft stets sauber halten.

Gesundheit und Produktivität fördern

Die Interaktions- und Transitflächen werden künftig deutlich grosszügiger gehalten. So können sich Mitarbeitende öfter und flexibler bewegen, sich einfacher treffen und austauschen. Das Beleuchtungssystem wird auf Human-Centric-Lighting-Technik basieren. Dieses sorgt für ein optimales psychisches und emotionales Wohlbefinden und stimuliert die Produktivität. Alle Materialien werden frei von Stoffen sein, die das Wohlergehen negativ beeinflussen könnten (z.B. flüchtige organische Verbindungen). Im Gegenteil: Sie werden mit einer permanenten antimikrobiellen und geruchsneutralisierenden Beschichtung behandelt.

Bessere Luft führt zu besserem Klima

Der Messturm Basel wurde 2020/21 entsprechend revitalisiert. Messungen zeigen eine

nachhaltig verbesserte Luftqualität. Ergänzend dazu dient die Begrünung mit Pflanzen als Luftbefeuchter und natürlicher Lärmschutz. Ein weiteres Plus ist die stressreduzierende Wirkung. Die Klimaausstattung ist ein Teil des «Healthy-Building-Ökosystems» und verteilt die gereinigte Raumluft zonenspezifisch in der jeweils adäquaten Temperatur. Möglich machen dies Sensoren, die Wärme, Kälte, Druck sowie den CO₂-Gehalt der Innenraumluft permanent überwachen und bei Abweichungen vom Optimum Steuerungsbefehle auslösen.

Für das Wohlbefinden der Nutzer

Dienstleistungen wie gesundheitsfördernde Fitness-, Entspannungs- und Verpflegungsangebote auf den Arealen sowie gezielte Farb- und Einrichtungskonzepte adressieren die neuen Bedürfnisse zusätzlich. In Zeiten von Employer Branding und der gesellschaftlichen Sensibilisierung für Gesundheit, wird der menschliche Wohlfühlfaktor in einem «Healthy Building» den Wert und die Attraktivität von Immobilien massgeblich mitbestimmen. Zum Vorteil von Nutzenden, Mietern und Immobilien-eigentümern. —

Die Interaktions- und Transitflächen werden künftig deutlich grosszügiger gehalten.



Nachhaltige Stadtentwicklung Zürich

Unter SDG 11, einem der 17 nachhaltigen Ziele und Entwicklungen der Vereinten Nationen, fallen Städte und Gemeinden. Diese sollen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestaltet werden. Dadurch wird ein Gleichgewicht zwischen sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Nachhaltigkeit angestrebt. Swiss Prime Site entwickelt unter diesen Gesichtspunkten das Maag Areal weiter. «maaglive» ergänzt die bereits bestehenden Büroflächen auf dem Areal mit Wohnen und Kultur. So sollen ein beträchtlicher Teil der flexibel nutzbaren Flächen für kulturelle Aktivitäten geöffnet werden. Die drei Gebäude werden zudem um einen neuen baumbestanden Quartierplatz angeordnet, der zusammen mit weiteren Grünflächen zur Hitzeminderung in Zürich-West beitragen wird. Dies geht Hand in Hand mit dem Klimaziel von Swiss Prime Site, bis 2040 die Emissionen auf netto-null zu reduzieren.



MEHR ZU
«MAAGLIVE»



Flexible Flächen für
Gewerbe- und Dienst-
leistungsbetriebe im
YOND, Zürich.



Klimaneutrales Immobilienportfolio

In verschiedenen Bereichen hat die Menschheit die Belastbarkeitsgrenzen des Planeten überschritten. Der Klimawandel und die damit zusammenhängende Forderung nach Dekarbonisierung ist eine der grössten globalen Herausforderungen unserer Zeit. Die Verantwortung von Staaten, Unternehmen und jedem einzelnen Bürger, Arbeitnehmer oder Konsument ist komplex und facettenreich. Diese Situation fordert ein neues, generationenübergreifendes Bewusstsein und schafft ein globales Zusammengehörigkeitsgefühl. >

Rund 68% der Emissionen fallen bei Immobilien in der Nutzungsphase an. Voraussetzung für die Dekarbonisierung eines Immobilienportfolios ist deshalb das Wissen um die Zusammensetzung des Fussabdrucks und verbindliche Informationen dazu. Das bei Swiss Prime Site implementierte Energie- und CO₂-Monitoring bildete 2019 die Basis für die Entwicklung des unternehmenseigenen CO₂-Absenkpfeils. Die daraus gewonnenen Informationen sind die Grundlage, um einen klimaneutralen Betrieb bis 2040 sicherzustellen. Gleichzeitig dienen sie auch als Kontrollinstrument zur Messung des Fortschritts.

So klar das Ziel, so vielschichtig und komplex sind oft die erforderlichen Strategien. Der Fokus der Anstrengungen liegt auf der Reduktion der direkt beeinflussbaren Emissionen während der Nutzungsphase von Immobilien. Dazu gilt es die Instrumente und Prozesse zu implementieren, welche die erneuerbare Ener-

gieversorgung und -produktion sicherstellen. Neben der CO₂-Reduktion innerhalb der eigenen Wertschöpfungskette dürfen auch die indirekten Emissionen nicht ausser Acht gelassen werden. Entstehen doch rund 30% der Belastung während der Rohstoffgewinnung, in der Lieferkette sowie im Materialkreislauf. Die im Betrieb erreichte Transparenz gilt es auch in der Lieferkette und im Gebäudepark zu schaffen. Damit lässt sich ebenfalls in diesem Bereich eine verbindliche Zieldefinition sowie eine Reduktionsstrategie entwickeln.

Denken in Kreisläufen

Swiss Prime Site ist überzeugt, dass Gebäude durch das Konzept der Kreislaufwirtschaft langfristig zu Materialdepots mit finanziellem Wert transformiert werden können. Gleichzeitig lässt sich damit ein massgeblicher Beitrag zur Reduktion des Abfallaufkommens leisten. Denn: 84% der Abfallmenge in der Schweiz stammen aus der Bauindustrie. Deshalb müssen die technischen (z.B. Demontage) und die biologischen Kreisläufe bereits in der Planungsphase etabliert werden. Die Basis dazu bilden entsprechende Informationen zu Materialien und ihrer Kreislauffähigkeit. Anhand konkreter Projekte wie zum Beispiel an der Müllerstrasse in Zürich hat sich Swiss Prime Site in Zusammenarbeit mit Madaster Schweiz zum Ziel gesetzt, Gebäude hinsichtlich der Kreislauffähigkeit zu optimieren, zu inventarisieren und damit das Konzept transparent und fassbar zu machen.

Die Kreislaufwirtschaft endet nicht bei technischen und ökologischen Kreisläufen. Der Klimawandel erfordert eine tiefgreifende Transformation und Innovation des heute linear ausgelegten Wirtschaftssystems. Für Immobilienunternehmen bedeutet dies, dass das bestehende Geschäftsmodell hinterfragt und mit neuen, innovativen Methoden, kreislauforientierten Prozessen und neuen Kooperationen weiterentwickelt werden muss. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer neuen Denkhaltung, die sich in den Werten und der Unternehmenskultur widerspiegelt. Dazu sind eine kontinuierliche Sensibilisierung, Wissensvermittlung sowie die Stärkung der Nachhaltigkeitskompetenz die zentralen Schlüssel.

Zukunft gestalten

Es ist das Gebot der Stunde, über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinauszudenken und mutig mit praktischen Beispielen voranzugehen. Swiss Prime Site nimmt die unternehmerische Verantwortung wahr, fördert Innovationen und nutzt insbesondere die Chancen, die mit der erforderlichen Transformation verbunden sind.

01 Querschnittmodell des Projekts Müllerstrasse Zürich.

02 Müllerstrasse Zürich vor Umbau.

Madaster – das Materialkataster

Madaster ist ein Online-Register für verbaute Materialien und Produkte. Die Dokumentation, Registrierung und Archivierung der in Gebäuden und Bauobjekten verwendeten Materialien fördert intelligentes Design, vermeidet Abfall und erleichtert deren Abbruch sowie Wiederverwendung der Materialien. Die Partnerschaft mit Madaster steht im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen und -massnahmen von Swiss Prime Site. Ein herausragendes Beispiel für ein innovatives Kreislaufprojekt im Rahmen einer Totalsanierung ist der neue Standort von Google in Zürich (Müllerstrasse 16/20). Im Juli 2021 haben die Bauarbeiten begonnen, um das rund 24 000 m² grosse Gebäude in eine hochmoderne Liegenschaft mit höchstem Nachhaltigkeitsstandard zu verwandeln. Nach der Fertigstellung Ende 2023 wird das Gebäude nach den Normen von SNBS und Minergie zertifiziert sein.



MEHR ZU MADASTER



Energie aus dem Anergienetz

Die Shopping Arena in St. Gallen sowie weitere Gebäude im Quartier sollen bis Ende 2022 mit Energie aus dem Niedertemperatur-Fernwärmenetz versorgt werden. Im Zuge dessen soll durch die Einbindung von weiteren Abwärme-Lieferanten die Versorgungssicherheit erhöht und die langfristig notwendige Kapazität für die zukünftigen Ausbautappen erschlossen werden. Die Ausschreibung der Tief- und Leitungsbauarbeiten erfolgt voraussichtlich im Winter 2021. Ziel ist es, den Verbrauch von fossiler Energie und CO₂-Emissionen drastisch zu reduzieren.



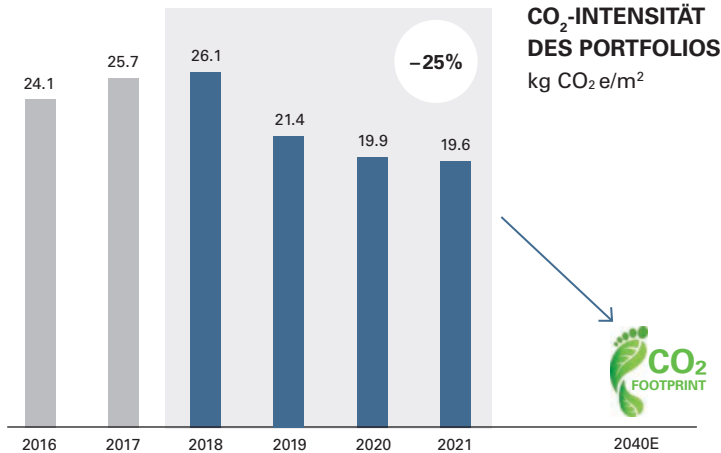
MEHR ZUM ANERGIENETZ

Klimaneutralität bis 2040

Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 leisten zu können. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben hat das Unternehmen 2019 einen CO₂-Absenkpfad für das ge-

samte selbstgehaltene Immobilienportfolio entwickelt und diesen im Berichtsjahr weiter verschärft. Swiss Prime Site setzt dank aktiver Bewirtschaftung einen Absenkpfad um, der unter dem 1.5-Grad-Szenario liegt. Bis 2040 werden rund CHF 650 Mio. investiert, um im gleichen Zeitraum Klimaneutralität für den Betrieb des Immobilienportfolios zu erreichen. Neben den Investitionen in erneuerbare Energien liegt ein Grossteil der Aufwen-

dungen bei Gebäudehüllensanierungen. Gleichzeitig werden Ressourcen für Heizungersatzmassnahmen aufgewendet. Damit werden die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich reduziert. Für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen werden weiterführende Massnahmen ausserhalb des Immobilienportfolios evaluiert, um eine Klimaneutralität des Immobilienportfolios bis 2040 zu erreichen.



MEHR ZUM
ABSENKPFAD

Damit werden
die Emissionen aus
eigener Kraft
so weit als möglich
reduziert.

Foto: blondiegirl/Getty Images



01



02

«Mit zufriedenen Kunden erreichen wir unsere Ziele.»

In Schlieren, vor den Toren der Stadt Zürich, entwickelte Swiss Prime Site auf dem Areal eines ehemaligen Druckzentrums einen Standort, der Innovation, Wissenstransfer und Unternehmertum vereint. «JED» kombiniert gekonnt den historischen Industriecharakter mit moderner Arbeitsplatzatmosphäre und schafft dadurch interessante Räume für Mieter, Besucher und die Bevölkerung. Gianfranco Basso hat als Projektleiter JED entwickelt, gestaltet und prägt es bis heute mit.

Warum hat Swiss Prime Site das Areal damals gekauft?

Gianfranco Basso: Das ehemalige Druckzentrum der Neuen Zürcher Zeitung bietet für Immobilienentwickler gute Möglichkeiten. Die hohen Räume, die lange und bedeutungsvolle Historie sowie das Identifikationspotenzial der bestehenden Industrie- und Bürogebäude sind ideal für grosse Projekte. Dies waren wohl 2015 die ausschlaggebenden Argumente, die damals – wie auch heute – für den Kauf sprachen.

Die Lage des Areals ist nicht gerade «prime». Ein Widerspruch?

GB: Schlieren insgesamt und im Speziellen das dortige Quartier sind sehr interessante Cluster für diverse Industrien. Zudem ist das von uns nun erstellte Produkt äusserst attraktiv und in dieser Art einzigartig. Also doch prime!

Was ist das Besondere an so einer Liegenschaft?

GB: Es sind verschiedene Faktoren, die zusammenspielen. Einerseits ist es die Architektur, die mit Backsteinen, Beton, Stahl und viel Licht einzigartige Begegnungsorte ermöglicht und für eine ausgesprochen gute visuelle Kommunikation sorgt. Andererseits ist es aber auch der Charme der Industrie, die grossen Flächen, hohen Räume und Traglasten, die es ermöglichen, auch aussergewöhnliche Nutzungen zu realisieren. Ausserdem spielt auch die Frage der Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Anstatt die bestehenden Gebäude abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, haben wir die Substanz erhalten, saniert und umgebaut. Damit wurden beträchtliche Ressourcen eingespart. >





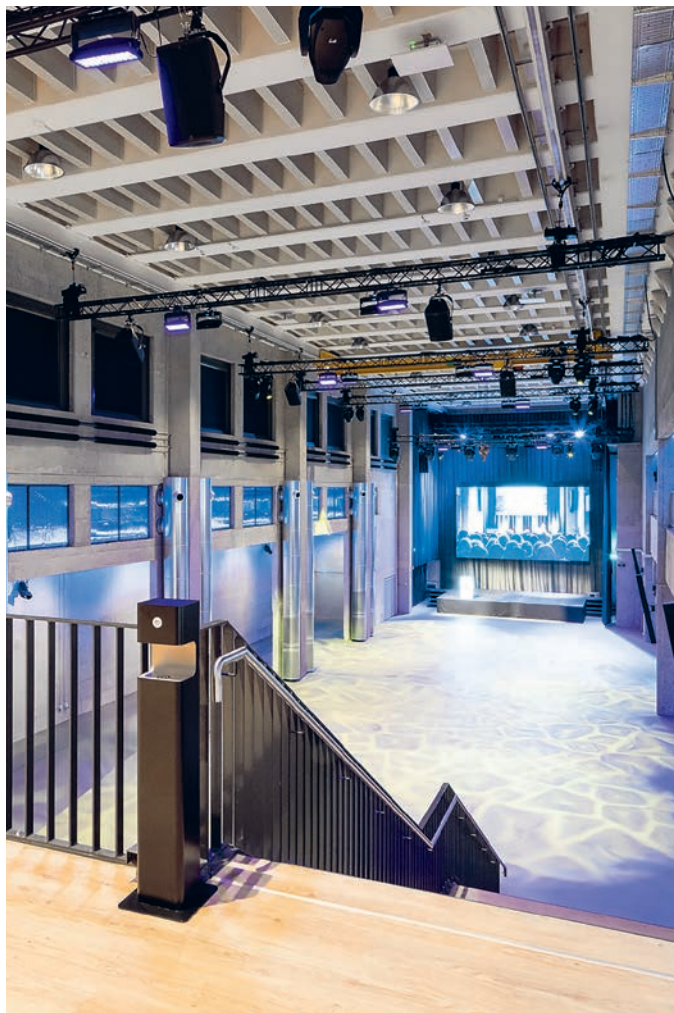
Gianfranco Basso in
der Jake's Bar im JED
Schlieren.

«Es ist die Offenheit des Areals, die Mischung aus Internationalität und Urbanität sowie das Spannungsfeld, das wir durch den Mix aus Historie und Moderne generieren konnten.»

GIANFRANCO BASSO



01



02

Mieterumfrage

Die COVID-19-Pandemie hat verschiedene Trends im Immobilienmarkt akzentuiert. Kunden legen den Fokus noch stärker auf erstklassige Lagen und hohe Flächenflexibilität. Themen wie Gesundheit und Nachhaltigkeit haben zudem an Be-

deutung gewonnen. Diese Trends fand Swiss Prime Site in einer im Sommer 2021 erhobenen Mieterumfrage bestätigt. Zu den zentralen Resultaten der Umfrage zählt, dass die grosse Mehrheit der Mieter von einem gleichbleibenden bzw. leicht wachsenden Flächenbedarf ausgeht. Darüber hinaus stellen die Mieter Swiss Prime

Site ein sehr gutes Zeugnis in den Dimensionen Gesamtzufriedenheit und Loyalität aus. Wie das Unternehmen selbst, wollen viele Mieter ihre CO₂-Emissionen direkt und indirekt senken. Dies wird mit bedeutenden Investitionen in den bestehenden Liegenschaftsbestand unterstützt.

Gesamtzufriedenheit



■ (Sehr) zufrieden
■ Neutral
■ (Überhaupt) nicht zufrieden
■ Weiss nicht / keine Angabe

- Sehr hohe Gesamtzufriedenheit der Mietenden in den Immobilien von Swiss Prime Site
- Positiver Wert hängt stark mit dem Objekt (modern, Ausbaustandard etc.), der ausgezeichneten Lage sowie der allgemeinen Erreichbarkeit zusammen

Loyalität



■ (Sicher) verlängern
■ Neutral
■ (Sicher) kündigen
■ Weiss nicht / keine Angabe

- Loyalität der Mieter ist sehr hoch
- 70% würden das Mietverhältnis verlängern, wenn es in den nächsten Monaten auslaufen würde

Flächen



■ Keine Veränderung
■ Vergrösserung
■ Verkleinerung
■ Weiss nicht / keine Angabe

- Über 80% der Mietenden wollen die aktuelle Fläche so beibehalten und rund 15% vergrössern
- Lediglich 5% wollen Flächen verkleinern
- Wunsch nach Flexibilisierung der Flächen hat sich verstärkt

01 JED Schlieren; die für alle zugänglichen Lounges im Erd- und Zwischengeschoss.

02 JED Schlieren; die grosse Eventhalle mit Platz für bis zu 800 Personen.

Volldigitale Customer Journey

Wincasa und dem PropTech-Unternehmen streamnow ist es gelungen, den gesamten Customer Journey in einem Bürokomplex komplett zu digitalisieren. Ende Mai 2021 wurde die Innovation in Zürich Oerlikon erfolgreich lanciert. Neben einem digitalen Empfang wurde für das Gebäude eine Plattform entwickelt, mit der die Ein- und Ausgangskontrolle, die Besucherführung sowie die Services rund um das Gebäude digital gesteuert werden können. Die App ist über das Smartphone zugänglich und bietet viele weitere nützliche Eigenschaften.



MEHR ZUR VOLLDIGITALEN CUSTOMER JOURNEY

Was waren die ersten Pläne, die Swiss Prime Site für das Areal hatte?

GB: Die Vision war schon damals, auf dem Areal einen «Innovationsstandort» zu realisieren. Wir kamen dann bald mit unserem jetzigen ersten Ankermieter Zühlke ins Gespräch. Das Beratungsunternehmen hatte auf der anderen Gleisseite sein Hauptquartier und war auf der Suche nach einem neuen Standort.

Gehen wir noch rasch einen Schritt zurück. Wie geht man ein solches Projekt an?

GB: Wir haben einen klassischen Prozess für Produktentwicklungen durchgemacht. Dabei haben wir uns stark auf die sogenannte «Customer Journey» fokussiert. Dabei stellten wir uns in erster Linie die Frage, wer entsprechende Flächen braucht und was auf diesem Areal alles passieren sollte. In Schlieren hat sich über Jahre gleich neben unserem Areal ein eigentliches Biotech-Umfeld entwickelt. Diese Tatsache hat auch unseren ersten Ankermieter Zühlke angesprochen.

Wie gross ist das Risiko, das man als Entwickler bei so einem Projekt auf sich nimmt?

GB: Risiken kann man bis zu einem gewissen Grad entschärfen. Dazu sind Wissen, Markt-Know-how und eine Portion Flexibilität notwendig. Damit wird sichergestellt, dass man bei einem solchen Projekt nicht an der Nachfrage vorbeiproduziert. Wir entwickeln und schaffen Lebensräume für Menschen. Deshalb ist der Austausch mit den möglichen zukünftigen Mietern essenziell.

Warum haben Sie nicht einfach einen Büroturm hingestellt?

GB: Hätten wir das Projekt für einen grossen Einzelmietler entwickelt, wäre dies allenfalls eine Option gewesen. Ein Büroturm wäre dem einmaligen Areal aber nicht gerecht geworden. Unsere Zielmieter für das Areal wollen ein Umfeld, das ihrem Spirit entspricht und ihnen direkt oder indirekt Schub verleiht. Um für die richtigen Mitarbeitenden attraktiv zu sein, ist die Standortfrage und die Infrastruktur von grosser Bedeutung.

Da wären wir wieder beim «Prime-Produkt».

GB: Korrekt. Und dieses Produkt besteht aus vielerlei Werten und Qualitäten. Die modernen Flächen, die grosszügigen sowie attraktive Begegnungszonen innen und aussen, der Mietermix und insbesondere die Diversität auf dem Areal sind wichtig, um

bei einem solchen Projekt überzeugende Resultate zu erreichen.

Konkret gefragt: Was sind die Erfolgsfaktoren des Projekts JED?

GB: Es ist die Offenheit des Areals, die Mischung aus Internationalität und Urbanität sowie das Spannungsfeld, das wir durch den Mix aus Historie und Moderne generieren konnten. Wenn man solche Projekte realisiert, gibt es eine bestimmte Phase, die dem Immobilienentwickler signalisiert, dass man auf dem richtigen Weg ist.

Was ist das für eine Phase?

GB: Ich nenne sie die «Tenant-gets-Tenant»-Phase.

Was geschieht da genau?

GB: Nun, ein Projekt wie JED fängt zumeist mit einer Idee und dem ersten bedeutenden Mieter an. In unserem Fall war dies Zühlke. Wenn das Produkt stimmt und die Ankermieterin zufrieden ist, trägt sie über ihr Netzwerk diese Zufriedenheit in den Markt hinaus. Dadurch entsteht eine Art Dynamik, die hilft, den angestrebten Mietermix zu generieren. Nach Zühlke kam Halter. Dies hat dazu geführt, dass wir einen Event- und Gastronomieanbieter gewinnen konnten. Dieser Mix wiederum konnte auch lokale KMUs wie Cafetino oder die Boulder Lounge überzeugen. Ein perfektes Beispiel für «Community Building».

Gab es von behördlicher Seite, also von der Stadt Schlieren, Auflagen oder Widerstände?

GB: Die Stadt war sehr erfreut, dass wir den Austausch suchten. Zudem ist ein Projekt wie JED eine gute Standortförderung. Das Areal des ehemaligen Druckzentrums war früher hermetisch abgeriegelt. Mit unserem Projekt haben wir die Räume geöffnet, das Areal begehbar gemacht, attraktive öffentliche Plätze geschaffen und die Lagequalität deutlich gehoben.

Wenn Sie in die Zukunft schauen: Was wird bei JED noch alles passieren?

GB: Wir haben noch unser Neubauprojekt auf der Landreserve, die wir nutzen wollen. Das Cluster mit den Themen Innovation, Wissenstransfer und Unternehmertum soll dabei weiter gestärkt werden. —

«Steinig war der Weg nicht, aber Ausdauer war durchaus gefordert.»



Nachdem Swiss Prime Site Solutions von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) die Bewilligung als Fondsleitung erhalten hat, lanciert der Real Estate Asset Manager am 1. November 2021 den ersten Immobilienfonds. Maximilian Hoffmann, CIO Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial, erklärt die wichtigsten Aspekte und Ziele des neuen Geschäftsfelds.

Maximilian Hoffmann, Sie haben unlängst die Zulassung der FINMA für ein neues Immobilien-Anlagevehikel erhalten. War der Weg dorthin steinig?

Maximilian Hoffman: Steinig war er nicht, aber Ausdauer war durchaus gefordert. Ein FINMA-Gesuch besteht im Wesentlichen aus zwei Bestandteilen. Einerseits aus der Bewilligung als Fondsleitung und andererseits aus der Produktgenehmigung für den Immobilienfonds. Zur Erlangung einer Lizenz wird geprüft, ob eine Organisation und ihre Mitarbeitenden die gesetzlichen sowie regulatorischen Anforderungen erfüllen. Zudem, ob die Kapitalvoraussetzungen und die angemessene Betriebsorganisation gegeben sind. Zentral dabei sind die Robustheit des Unternehmens sowie die vorhandenen Kompetenzen und Erfahrungen. Ausserdem gibt es erhebliche Anforderungen ans Risikomanagement und an die Compliance sowie an den Anlegerschutz.

Welche Meilensteine gab es?

MH: Wichtige Meilensteine waren die strategischen Vorbereitungen des Produkts, die Konsultationen mit der FINMA, die Vorprüfung sowie die finale Abnahme selbst. Die Eingabe des finalen Bewilligungsgesuchs «Fondsleitung & Fondsprodukt», die darauf folgende Verfügung im September und schliesslich die Lancierung des ersten Fonds per Anfang November 2021 waren weitere wesentliche Schritte.

Auf welche Segmente konzentrieren Sie sich beim ersten Produkt vornehmlich?

MH: Die Anlagestrategie des Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial sieht vor, in den Bandbreiten von 40 bis 60% in den Büro- und Gewerbesektor, 20 bis 40% in den Einzelhandel und höchstens 10 bis 20% in Spezialimmobilien wie Logistik oder Industrie zu investieren. Bauland könnte auch dazugehören. Eine schweizweite Diversifizierung ist vorgesehen. Die Liegenschaften werden direkt gehalten.



Zukauf der erfolgreichen Akara-Gruppe

Die Akara-Gruppe wurde 2016 gegründet und zu einem durch die FINMA regulierten Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzialimmobilien entwickelt. Die Gruppe beschäftigt insgesamt rund 50 spezialisierte Immobilienfachkräfte und bietet Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Entwicklung, Realisation, Bewirtschaftung und Vermarktung. Die Real Estate Assets unter Management betragen insgesamt rund CHF 2.3 Mrd. und setzen sich aus einem Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen, einem Private Equity Produkt für qualifizierte Anleger und einer Entwicklungspipeline von über CHF 240 Mio. zusammen.

Es ist geplant, die Akara-Gruppe im Verlauf des Geschäftsjahrs 2022 in die Swiss Prime Site Solutions zu integrieren und die beiden Fondsleitungen zu fusionieren. Durch die beabsichtigte Zusammenlegung wächst Swiss Prime Site Solutions zu einem der führenden Schweizer Real Estate Asset Manager mit Real Estate Assets unter Management (inkl. Entwicklungspipeline) von über CHF 6.5 Mrd. und einem erwarteten EBIT-Beitrag 2022 von CHF 27 bis 28 Mio. Mit der Akquisition kann Swiss Prime Site Solutions ihre Kundenbasis deutlich ausbauen und die bestehende Real Estate Investment Plattform mit zusätzlichen Produkt- und Fondskategorien wie Real Estate Private Equity Investments erweitern.



MEHR ZUR
AKARA-GRUPPE

Welche Ziele verfolgen Sie mit dem Anlagefonds?

MH: Das erste Ziel haben wir mit einem gesicherten Seed-Portfolio von rund CHF 140 Mio. und einer zusätzlichen Pipeline in der Grössenordnung von rund CHF 180 Mio. bereits erreicht. Das mittelfristige Volumen von CHF 1 Mrd. wollen wir mit einem strategiekonformen Wachstum von rund CHF 300 Mio. pro Jahr schaffen. Die Kotierung an der SIX ist in drei bis fünf Jahren geplant.

Und wie würden Sie die Anlagestrategie umschreiben?

MH: Wir verfolgen die sogenannte «AB-BA»-Strategie. Der Investitionsfokus liegt auf A-Städten mit B-Lagen oder auf B-Städten mit A-Lagen. Mit unserem aktiven Managementansatz zielen wir auf die Erwirtschaftung von stabilen Cashflows und eine niedrige Leerstandsquote.

Wie gedenken Sie beim Portfolioaufbau vorzugehen?

MH: Das erwähnte Startportfolio weist eine exzellente Bruttorendite von 5.1%, eine Leerstandsquote von sehr tiefen 1.3% und einer restlichen durchschnittlichen Mietlaufzeit von 6.1 Jahren auf. Das sind sehr gute Werte. Ein strategiekonformes weiteres Wachstum steht bei uns im Vordergrund. Zukäufe werden dabei stets auf ihre Auswirkung im Rahmen der Gesamtperformance des Fonds geprüft. So können wir den Zielkorridor der Ausschüttungsrendite stetig im Fokus halten.

Können Sie etwas über die Zielrendite sagen?

MH: Die Ausschüttungsrendite auf dem Startportfolio beträgt bei Annahme einer marktüblichen Fremdfinanzierung von ca. 25% rund 3.9%. Als mittelfristigen Zielkorridor für die Anlagerendite streben wir zwischen 4.5% und 5.5% an.

Was macht den Fonds attraktiv?

MH: Investoren profitieren bei unserem Fonds von einer Einstiegsmöglichkeit ohne Agio zum Nettoinventarwert. Mit dem gesicherten Startportfolio erhalten Investoren darüber hinaus bereits von Beginn weg Zugang zu einem ausbalancierten Immobilienbestand mit attraktivem Risiko-Ertrags-Profil und eine hohe Produktstabilität. Daneben profitieren sie auch massgeblich von unserem dynamischen und volumenabhängigen Gebührenmodell. Ein weiteres Plus: Die Ausgabekommission sinkt bei zunehmendem Zeichnungsvolumen.

Nachhaltigkeit ist bei Investoren ein wichtiges Thema. Wo steht Swiss Prime Site Solutions?

MH: Umweltaspekte werden in allen Phasen des Investitionsprozesses berücksichtigt. Generell setzt der Fonds auf die Standards

der Swiss Prime Site-Gruppe und appliziert die gleichen Kriterien. Langfristige Ziele sind die Orientierung an nationalen und internationalen Rahmenbedingungen.

Wie können Fondsanteile erworben werden?

MH: Für Investoren und Interessierte haben wir eigens ein schlagfertiges Team zusammengestellt. Beim persönlichen Gespräch wird der Austausch gepflegt sowie Erwartungen und Ziele abgeglichen. Die Zeichnung erfolgt über eine Depotbank. Nach der Erstemission können die Anteile täglich ausserbörslich gehandelt werden. Zudem werden diese auch am Sekundärmarkt geführt.



Der Real Estate Asset Manager

Swiss Prime Site Solutions blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Aktuell verwaltet der Real Estate Asset Manager rund CHF 3.6 Mrd. Assets unter Management sowie eine Kundenprojektpipeline von CHF ~600 Mio. Zusätzliches Wachstum von rund CHF ~1 Mrd. wird über die nächsten Jahre durch Kundenmandate erfolgen. Neben der Geschäftsführung der Swiss Prime Anlagestiftung und den Real Estate Services für Drittkunden, baut Swiss Prime Site Solutions seit November 2021 neu das Geschäft mit Fondsprodukten für qualifizierte Investoren auf. Die für die Erweiterung des Geschäftsmodells notwendige Bewilligung seitens der FINMA liegt seit September 2021 vor.



MEHR ZU SWISS PRIME
SITE SOLUTIONS



FlexOffice Barfüsserplatz,
Basel. Hoher Flexibilisie-
rungsgrad und ange-
nehme Räume für Mieter
und Besucher.

Space as a service!

Die Digitalisierung der Gesellschaft und der damit zusammenhängende Bedarf an flexiblen Lösungen für einen bequemen sowie modernen Arbeitsalltag hat erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Diesen wachsenden Bedürfnissen nach Flexibilität und einem hohen Dienstleistungsgrad versuchen Immobilienentwickler erfolgreich zu begegnen.

Bereits seit Jahren wächst der Bedarf an flexiblen Büro- und Gewerbeflächen. Swiss Prime Site hat mit Entwicklungsprojekten wie dem YOND in Zürich diesbezüglich erste erfolgreiche Immobilien realisiert. Mieter haben dort die Möglichkeit, die Flächen entsprechend ihren unternehmerischen oder marktbedingten Bedürfnissen anzupassen. Doch neben dem Angebot von klassisch mietbaren flexiblen Flächen wurde auch offenbar, dass kurzfristig benötigte Büroflächen – im Sinne von Co-Working – eine grosse Zukunft haben. Daraus ist die Zusammenarbeit mit Anbietern wie Regus im Stüchi Park Basel oder eine Partnerschaft mit FlexOffice an mittlerweile sechs Standorten in der ganzen Schweiz entstanden. Veränderte Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten oder auch zunehmendes Homeoffice führen dazu, dass Büroflächen als eine von vielen Dienstleistungen wahrgenommen und «konsumiert» werden. Zudem wollen Unternehmen bei Engpässen oder um ihren Mitarbeitenden entgegenzukommen, CoWorking bedürfnisgerecht handhaben können.

Der Trend heisst ... «Space as a service»

Die Markttendenz hält an. Im Zuge dessen, sind entsprechende Angebote für verschiedene weitere Nutzungen entstanden. In Zusammenarbeit mit Wincasa ist Swiss Prime Site beispielsweise eine Partnerschaft mit memox eingegangen. Das Start-up bietet an erstklassig gelegenen Standorten Räume für Meetings und Workshops an. Die Flächen sind vollumfänglich eingerichtet, sodass Mieter sofort loslegen können. Für das Angebot sehen sowohl Swiss Prime Site innerhalb ihres Immobilienportfolios von beinahe 200 Liegenschaften wie auch Wincasa in den Immobilien ihrer Kunden grosses Potenzial. In Sachen Flexibilisierung und der sogenannten «Servitization» geht Swiss Prime Site im Stüchi Park Basel sogar einen Schritt weiter. Dort ist Mitte 2021 die eigenentwickelte Plattform «ZIP» entstanden. >

Veränderungen bei den Büro- und Gewerbeflächen waren erst der Anfang. Nun ist hochflexibler und moderner Raum für Forschung und Labortorien gefragt.



Volle Flexibilität

«Business as usual» war gestern. An sechs Standorten von Swiss Prime Site bietet FlexOffice einen 360-Grad-Service für agiles Arbeiten an. Dabei können Büros gemietet werden, die komplett auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten sind. Diese sind so eingerichtet, dass sie flexibel umgestaltet werden können. Nebst attraktiven Arbeitsflächen bietet FlexOffice seinen Kunden auch einen All-inclusive-Service, der von Barista-Kaffee bis Tech-Support reicht. Aktuell ist FlexOffice in Basel, Zürich, Bern und Genf in Immobilien von Swiss Prime Site präsent.



MEHR ZU FLEXOFFICE

ZIP funktioniert nach dem Prinzip «plug & work». Sprich: Einziehen und loslegen. Dort werden Teams oder kleineren Unternehmen komplett ausgebaute Büros sowie Meetingräume angeboten. Diese sind auf Wunsch hochwertig möbliert, verfügen über modernste Infrastruktur sowie viele Dienstleistungen und Annehmlichkeiten vor Ort. Typischerweise werden die Flächen für mehrere Monate gemietet. Das nähere Umfeld des ZIP ist urban und bietet viel: Das grösste Fitnesscenter der Region, Einkaufsmöglichkeiten, Bars, Restaurants, Hotel, Kinos und eine Bowlingarena. Der nächste Dominostein bei der Flexibilisierung von Nutzungen zeichnet sich bereits ab: Laborflächen.

The hot topic ... «Lab as a service»

Traditionell ist die Schweiz die erste Adresse für Life Science-Unternehmen. Entsprechend gross ist der Bedarf an Forschungs- und Laborflächen. An verschiedenen Standorten in der Schweiz sollen dereinst Start-ups oder auch ganze Unternehmen vom ersten Tag des Mietvertrags mit ihrer Forschung und Arbeit beginnen können. Dadurch sparen die Mieter Zeit sowie finanzielle Ressourcen, welche sie so primär in ihr Kerngeschäft – die Forschung – investieren können. Interessenten können sich zwischen unterschiedlichen Ausbaustandards entscheiden sowie den individuellen Dienstleistungsgrad einfach und rasch bestimmen. Wie bei anderen Flächen, welche bereits eine Flexibilisierung erfahren haben, stehen dabei die Bedürfnisse der Endnutzer im Vordergrund. Bei der Standortfindung spielt die Nähe zu bestehenden «Clustern» oder «Ökosystemen» im Bereich Life Science eine grosse Rolle. Aus der Historie eignet sich beispielsweise die Region Basel mit ihrer prägenden Pharmaindustrie hervorragend dazu. Für den zweiten Standort steht die Region Zürich im Fokus. Die Limmatstadt ist Heimat der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH) und von zahlreichen nationalen und internationalen Technologieunternehmen. Entsprechend sind Laborflächen besonders gefragt.

Flexibel und kundennah in die Zukunft

Die Entwicklungen im Immobilienmarkt schreiten mit grossen Schritten voran. Veränderungen bei den Büro- und Gewerbeflächen waren erst der Anfang. Nun ist hochflexibler und moderner Raum für Forschung und Laboratorien gefragt. Wie bei allem zeigt sich, dass die Flexibilität des eigenen Geschäftsmodells und die gelebte Kundennähe über die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen entscheiden. Swiss Prime Site geht mit den eingegangenen Partnerschaften und den Entwicklungsprojekten den eingeschlagenen erfolgreichen Weg konstant weiter.

01 Der Technologiepark Basel ist Teil des Arealis Stücki Park.

02 In modern ausgebauten Laborflächen können Start-ups Forschungsprojekte vorantreiben.



Shared Office im Alto Pont-Rouge

Pont-Rouge etabliert sich als wichtiger neuer Business District in Genf. Mit Westhive, dem erfolgreichen Schweizer Shared Office-Betreiber, erweitert das Entwicklungsprojekt Alto Pont-Rouge sein Flächenangebot und stärkt seine Attraktivität. Das Interesse an flexiblen Arbeitsplatzlösungen ist gross und nimmt weiter zu. Für Swiss Prime Site ist es essenziell, diese Art von Dienstleistungen in ihren Immobilien zu integrieren. Das Quartier gilt als erlebte Adresse für moderne Unternehmen. Mehr dazu im Interview mit Kim Schmid, Asset Management Swiss Prime Site Immobilien, und Bruno Rambaldi, Mitbegründer und Partner von Westhive.



MEHR ZU ALTO PONT-ROUGE

Partnerschaft mit Superlab Suisse

Superlab Suisse ist ein Schweizer Start-up und hat sich als Ziel gesetzt, die erste Adresse für Life Science-Unternehmen zu sein, wenn es darum geht, zunehmend rare Forschungs- und Laborflächen anzubieten. Zusammen mit Swiss Prime Site hat das Jungunternehmen ein Konzept erarbeitet, um schweizweit ein Netzwerk von Standorten auszurollen. Superlab Suisse hat das notwendige Know-how und kennt die Forschungsabläufe sehr detailliert. Swiss Prime Site hat das erforderliche Immobilienwissen und die Kompetenz sowie die Entwicklungsressourcen, um die dazugehörige «Hardware» beizusteuern. An verschiedenen Standorten in der Schweiz sollen dereinst Start-ups oder auch gestandene Unternehmen vom ersten Tag des Vertrags mit ihrer Forschung und Arbeit beginnen können.

Swiss Prime Site und Superlab Suisse haben bisher zwei geeignete Standorte für die ersten komplett ausgerüsteten Labor- und Forschungsflächen mit dazugehörigen Betriebsdienstleistungen definiert. Bei der Standortfindung spielt die Nähe zu bestehenden «Clustern» oder «Inkubatoren» im Bereich Life Science eine grosse Rolle. Der Stüchi Park in Basel beherbergt heute bereits ein Laborgebäude und einen Technologiepark, in dem verschiedene Start-ups im Bereich Life Science zusammenkommen. Gleich nebenan soll in den kommenden 18 Monaten ein weiteres hochmodernes Gebäude mit Labor- und Forschungsflächen von Superlab Suisse entstehen. Der zweite Standort ist in Schlieren nahe der Stadt Zürich vorgesehen. Auf dem Areal der ehemaligen Wagonfabrik hat sich ein eigentliches Life Science-Cluster entwickelt. In unmittelbarer Nachbarschaft plant Swiss Prime Site auf dem Areal JED ein modernes und ausgesprochen nachhaltiges Neubauprojekt.



MEHR ZU
SUPERLAB SUISSE



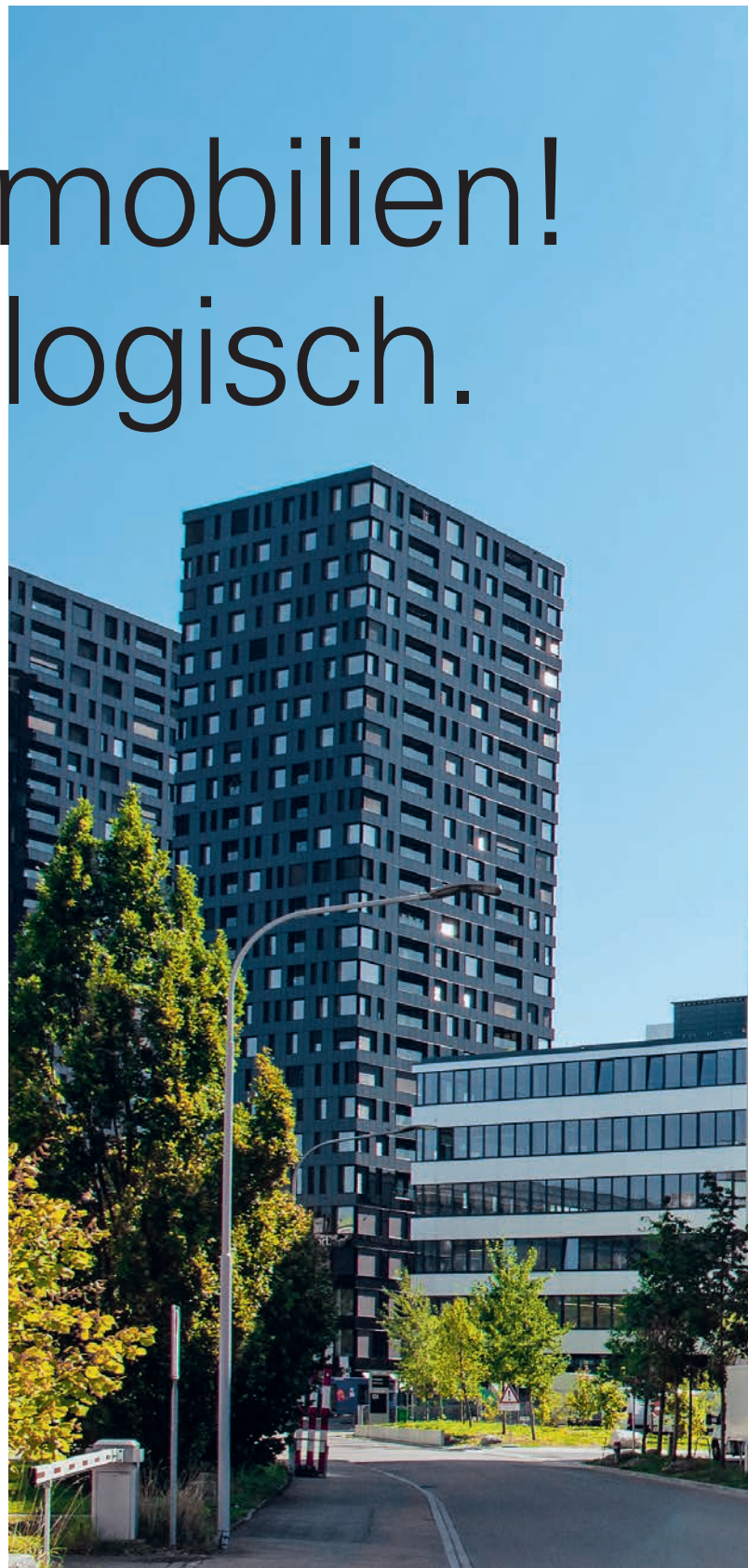
01



02

Logistikimmobilien! Irgendwie logisch.

Seit geraumer Zeit beschäftigt sich die Immobilienindustrie mit dem steigenden Bedarf an Logistikliegenschaften. Die Nachfrage hat mit der zunehmenden Mobilität und allgemeinen Digitalisierung der Gesellschaft weiter an Fahrt aufgenommen. Doch erst mit dem Beginn des aktuellen Jahrzehnts kam eine richtiggehende Goldgräberstimmung auf, die mit der Pandemie einen zusätzlichen Schub erhielt. >





Von den gut 184 Liegen-
schaften zählen aktuell
9% zur Kategorie Logistik
und Infrastruktur.

Gemäss verschiedenen Studien ist und bleibt Logistik für Immobilieninvestoren in Europa eine lohnende Nutzungskategorie.

Neben grossen Bauvorhaben, die in den letzten Jahren landauf und landab im Bereich Logistikimmobilien verwirklicht wurden, entstanden auch verschiedene Investitionsgefässe und Anlagegruppen, die an dieser ausserordentlichen Entwicklung partizipieren wollen. Mittlerweile gibt es beinahe keine Immobiliengesellschaft, welche nicht (auch) die Nutzungsart «Logistik» im Portfolio führt. Credit Suisse fasste diese Dynamik in ihrem Logistikimmobilienreport wie folgt zusammen: «Die zu bewältigenden Güterströme sind enorm und steigen weiter überdurchschnittlich an. [...] Onlinehandel, Urbanisierung und Digitalisierung sind die Megatrends, welche die Marktentwicklung prägen.» Tatsächlich ist der Bedarf an entsprechenden Liegenschaften, aufgrund der genannten Strömungen, in den letzten Jahren

stark angestiegen. Die Basis dazu liefern die Zahlen einer Marktstudie für die Schweiz. Zwischen 2006 und 2019 wuchs das Logistikvolumen der Schweiz mit rund 2% pro Jahr kontinuierlich an.

Projekte in Genf und Zürich

Swiss Prime Site Immobilien verfügt über ein Objektportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 12.8 Milliarden. Von den gut 184 Liegenschaften zählen aktuell 9% zur Kategorie Logistik und Infrastruktur. Zwei Grossprojekte in diesem Bereich wurden in den vergangenen 24 Monaten teilweise beendet und in den Bestand überführt. West-Log ist eine Immobilie für Stadtlogistik. Sie liegt neben dem Bahnhof Zürich-Altstetten, in unmittelbarer Nähe einer Tramlinie in Richtung Innenstadt und an der A1,

01



Auszeichnung für gute Bauten

Seit rund 70 Jahren ehrt die Stadt Zürich die besten Objekte, Bauten und Anlagen auf dem Stadtgebiet. Mit der «Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich» fördert die Stadt eine vielfältige und qualitativ hochstehende Baukultur sowie das öffentliche Bewusstsein und den offenen Dialog über Städtebau und Architektur. Unter den zwölf ausgezeichneten Immobilien ist auch das hochflexible Gebäude YOND von Swiss Prime Site. Die Immobilienentwicklung YOND steht für Simplität sowie Funktionalität und ist von Grund auf für individuelle Kundenbedürfnisse konzipiert.



MEHR ZU YOND



der wichtigsten Autobahn der Schweiz. Bei den ersten beiden Geschossen, handelt es sich um zwei überhohe Etagen, wo sich automatisierte Lagereinrichtungen sowie Verkaufs- und Showrooms befinden. Die oberen Stockwerke sind als Büroflächen konzipiert. Das Areal Espace Tourbillon befindet sich – vergleichbar mit dem West-Log in Zürich – am Stadtrand von Genf. Die fünf flexiblen Gewerbebauten eignen sich bestens für Unternehmen aus den Bereichen Hightech, Biotech, Cleantech und Forschung und Entwicklung sowie für Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsfirmen. Ganz dem Zeitgeist und den Bedürfnissen von Industrie, Handwerk und Retail entsprechend, dienen die drei dazugehörigen unterirdischen Stockwerke als Logistikplattform mit Infrastruktur für LKWs und weitere Transportarten.

Logistik als Teil der Unternehmensstrategie

Gemäss verschiedenen Studien ist und bleibt Logistik für Immobilieninvestoren in Europa eine lohnende Nutzungskategorie. Die Pandemie dürfte die Werttreiber Globalisierung, Onlinehandel, Mobilität und Konjunktur, welche für die Entwicklung von Logistik- und Lagerimmobilien massgeblich sind, weiter befeuert haben. So ist beispielsweise bei global agierenden Industrieunternehmen die Kontrolle der Logistik zu einem wichtigen Bestandteil der Strategie geworden und damit im Optimalfall ein Marktvorteil gegenüber der Konkurrenz. Doch auch das Zusammenwachsen von Produktions- und Zulieferprozessen sowie die zunehmende Automatisierung führen zu erhöhter Nachfrage nach Logistikflächen. Aufgrund der Pandemie hat der Onlinehandel bisher ungeahntes Wachstum erfahren und zudem auch neue Produktkategorien erfasst. Mit den steil ansteigenden Volumen des Onlineshoppings wird darüber hinaus die Rückwärtslogistik zunehmend wichtiger. Retouren müssen einfach und unkompliziert für den Endkonsumenten abgehandelt werden können. Ein weiteres wichtiges Kriterium sind die Lage und Erschliessung von Immobilien. Durchgehende Mobilität und Erreichbarkeit zeichnen die attraktiven Lagen aus. Die nach Abklingen der Pandemie wieder anziehende Konjunktur dürfte der prozyklischen Logistikbranche weitere Impulse verleihen.

Nutzung von Reserven im Bestand

Swiss Prime Site Immobilien verfügt innerhalb des bestehenden Immobilienportfolios über vielversprechende Bestandsobjekte, welche die Kriterien für erfolgreiche Logistikdrehscheiben erfüllen. Eines davon ist das Iseli-Areal, das sich in Regensdorf befindet. Das Gewerbegrund-

stück nahe der Stadt Zürich umfasst eine Fläche von rund 25 000 m². Darauf stehen acht multifunktionale Hallen mit spezialisierten Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus der Bau- und Maschinenindustrie. Der Standort Regensdorf wird in den kommenden Jahren durch die Fertigstellung des Entwicklungsgebiets Bahnhof Nord sowie den Ausbau des Gubristunnels zusätzlich an Attraktivität gewinnen. Das Areal hat einen eigenen Eisenbahnanschluss, ist für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und verfügt über beträchtliches Logistik- und Verdichtungspotenzial.

Zukauf attraktiver neuer Standorte

Anfang 2020 hat Swiss Prime Site Immobilien zwei bestehende Logistikliegenschaften an zentraler Lage im Kanton Basel-Land erworben. Die Nähe zur Stadt Basel, die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A2 und A3 sowie die unweit gelegenen Grenzübergänge nach Deutschland und Frankreich bieten eine attraktive Ausgangslage und weiteres Entwicklungspotenzial. Später folgte der Zukauf einer Logistikliegenschaft in der Region Zürich (Buchs). Das Objekt verfügt über eine Grundstücksfläche von rund 20 000 m² und befindet sich in einem aus logistischer Sicht wichtigen Cluster. Im Frühling 2021 kam die letzte bedeutende Akquisition in diesem Bereich hinzu. An gut erschlossener Lage, in der Nähe des Bahnhofs Zürich Altstetten und nur einen Steinwurf von der bestehenden Immobilie West-Log entfernt, konnte eine weitere Schlüsselparzelle erworben werden. Die derzeit als Lager- und Distributionsliegenschaft dienende Immobilie ergänzt die Entwicklungspipeline in der Stadt Zürich geradezu ideal.

Swiss Prime Site Immobilien sieht sich für eine noch globalere, hoch digitalisierte und mobilere Zukunft gut gerüstet. —

Swiss Prime Site Immobilien sieht sich für eine noch globalere, hoch digitalisierte und mobilere Zukunft gut gerüstet.

01 Espace Tourbillon mit unterirdischem Logistikkonzept.

Stakeholdermanagement bei Swiss Prime Site

Im Rahmen der nachhaltigen Geschäftsführung sucht Swiss Prime Site mit verschiedenen Interessengruppen wie Kunden, Investoren, Analysten, Medienschaffenden und Mitarbeitenden den aktiven Austausch und Dialog. Die Bedürfnisse der genannten Stakeholder werden durch diverse Umfragen oder an physischen Veranstaltungen erhoben, die Resultate analysiert und allfällige Massnahmen definiert.

Im Sommer 2021 wurden Mieter über verschiedene Aspekte der Partnerschaft, ihre aktuelle Zufriedenheit und ihre zukünftigen Bedürfnisse befragt. Die Resultate daraus wurden zusammen mit den Kunden am alle zwei Jahre stattfindenden Stakeholderdialog – einer physischen Veranstaltung – besprochen und wo nötig Anpassungen und Lösungen vorgenommen.

Für Analysten, Investoren und Medienschaffende organisiert Swiss Prime Site jährlich einen Capital Markets Day. Dabei werden vertiefte Informationen zur Strategie, zum Geschäftsmodell und zur Wertschöpfung der Segmente und Gruppengesellschaften detailliert erörtert. Das Ziel ist es, den Teilnehmenden einen Überblick über die Objekte, Projekte und die Lage des Unternehmens zu geben.

2021 hat Swiss Prime Site eine Umfrage unter allen Mitarbeitenden der Gruppe durchgeführt. Durch die unabhängig erhobene Umfrage hat das Management wichtige Signale, Meinungen und einen Gradmesser der allgemeinen Zufriedenheit erhalten. Die Resultate daraus waren ebenfalls eines der Themen des Kadertags 2021 der Swiss Prime Site-Gruppe. Zusätzlich konnten die rund 160 Teilnehmenden bei gruppenübergreifenden Workshops den Know-how-Transfer zwischen den Gruppengesellschaften pflegen.



MEHR ZUM
STAKEHOLDERDIALOG

«Wir sind wie Zahnräder, die ineinander- greifen!»

«Es ist eine sehr
vielseitige Aufgabe.
Jeder Tag ist
anders und bringt
neue Fragestel-
lungen mit sich, die
es zu lösen gilt.»

ANDREA SCHALLER





Macarena Concha und
Andrea Schaller auf dem
Prime Tower Areal.

Andrea Schaller und Macarena Concha sind Mitarbeiterinnen von Swiss Prime Site Solutions. Als Kommunikationsspezialistin und als Leiterin Construction übernehmen sie Verantwortung und verfolgen passioniert ihre Ziele. Wie sie ihre Arbeit im Lock-down meistern, dabei im Team aufblühen und nebenbei auch noch ihr Privatleben in Einklang bringen, erzählen sie im Interview.

Von wo aus arbeiten Sie gerade?

Andrea Schaller: Auch wenn wir uns jetzt über einen Teams-Call sehen, bin ich doch im Büro.

Macarena Concha: Ich melde mich zwar von zu Hause aus, bin aber sozusagen fast mit einem «digitalen Sprint» zu unserem Gespräch herangeeilt ...

Warum zu Hause beziehungsweise im Büro? Weshalb geeilt?

AS: Gewisse Arbeiten kann ich schlecht von zu Hause aus erledigen. Oft benötige ich die direkte und persönliche Interaktion mit meinen Kollegen, weshalb ich viel vor Ort im Prime Tower sein muss.

MC: Ich bin etwa hälftig im Büro und zu Hause. Vorhin war ich quasi «beim Anwalt». Wir mussten einem Projekt juristisch noch den letzten Schliff geben.

Beschreiben Sie doch Ihren Beruf in ein paar Sätzen.

MC: Kurz gesagt, bin ich sehr viel auf Baustellen unterwegs. Ich treibe unsere zahlreichen Immobilienprojekte voran und bin verantwortlich, dass wir im Zeitplan bleiben. Mein Ziel als Entwicklerin ist es, dass wir sehr gute Produkte auf den Markt bringen, die unsere Kunden zufriedenstellen.

AS: Ich habe derzeit auch mit vielen «Baustellen» zu tun. Dies jedoch im übertragenen Sinne [lacht]. Ich bin für die Kommunikation von Swiss Prime Site Solutions und Swiss Prime Anlagestiftung verantwortlich. Das umfasst klassische und digitale Kommunikation, Branding und Storytelling.

Was macht in Ihren Augen Ihre Stelle aus?

AS: Es ist eine sehr vielseitige Aufgabe. Jeder Tag ist anders und bringt neue Fragestellungen mit sich, die es zu lösen gilt. Das Wenige, das an «daily business» anfällt, mache ich quasi nebenbei oder am Rande. Ich kann mich jeden Tag einbringen und etwas bewegen.

MC: Die Vielseitigkeit kann ich für meinen Teil absolut bestätigen. Der hohe Grad an Flexibilität in meiner Tätigkeit gefällt >

«Wenn ich kurz in mich reinhorche, höre ich das Lied «Try» von Pink. Der Song ist in vielerlei Hinsicht ein Aufruf dazu, an Träumen und Wünschen festzuhalten.»

MACARENA CONCHA

mir ausserordentlich. Zudem wird man bei uns gehört und die Meinung, die man einbringt, zählt. Das gefällt mir.

Warum tun Sie, was Sie tun, und nicht etwas anderes?

AS: Ich bin eine offene und kommunikative Person. Ich versuche stets das grosse Ganze im Blickfeld zu haben und zu verstehen. Genau das habe ich in meinem Beruf.

MC: Architektur ist das, was mir Spass macht. Ich brauche Gestaltungsfreiheit und Möglichkeiten, mich und meine Ideen sowie meine Kreativität einzubringen. Weil ich, wie Andrea bereits erwähnte, die grossen Zusammenhänge sehen und mitgestalten möchte, bin ich bei Swiss Prime Site.

Sie beide haben Kinder. Wie haben Sie sich privat organisiert?

AS: Die Situation war und ist teilweise immer noch sehr aussergewöhnlich. Ich bin allein-erziehende Mutter und musste dadurch einiges Geschick an den Tag legen, um mich und meine schulpflichtige Tochter zu organisieren. Zum Glück habe ich Familie und Bekannte, die mir – so gut es ging – halfen. Ehrlich gesagt, war ich sehr froh, als wir letzten Sommer wieder einigermaßen normal zur Arbeit gehen und ich meine Kolleginnen und Kollegen regelmässiger sehen konnte. Manchmal habe ich das Gefühl, mich in vier Personen teilen zu müssen, um allem und allen um mich herum gerecht zu werden.

MC: Ich kann Andrea nur beipflichten. Es war eine harte Zeit. Mein Mann und ich mussten uns selbst und unsere Kinder um unsere Arbeit herum organisieren. Bei uns kommt erschwerend hinzu, dass wir keine Verwandten in der Nähe haben, die uns mit den Kindern unterstützen können. Insbesondere wenn sie krank werden, treten Organisationsprobleme auf. Dabei kommt mir aber die Flexibilität, die ich im Job habe, zugute. Manchmal habe ich mich am Nachmittag um die Kinder gekümmert und meine Arbeit dann erst spät am Abend erledigt.

Was ist das Beste und das Schlimmste in Ihrem Arbeitsalltag?

MC: An meinem Job mag ich am meisten, dass ich im übertragenen Sinne fast immer auf der «grünen Wiese» beginnen kann. Ich schöpfe sehr viel Kraft und Kreativität aus dieser Flexibilität. Was ich hingegen gar nicht mag, sind lange Meetings ohne klare Zielsetzung.

AS: Genau. Seit wir nun auf digitale Meetings ausweichen müssen, hat deren Anzahl und Länge deutlich zugenommen, weil mehr Abstimmung notwendig geworden ist. Was ich an meinem Job liebe, ist, dass ich in der

Berichterstattung wie auch in der allgemeinen Kommunikationsarbeit viel meiner Kreativität reinpacken kann. Nichts ist verboten, solange es einen Mehrwert bringt und man gute Argumente dafür hat.

Was wäre der Titel des Songs, der Ihnen einfällt, wenn Sie an Ihre berufliche Aufgabe denken?

AS: Bei mir wäre es eindeutig «I'm still standing!» von Elton John. Damit keine Missverständnisse entstehen: Es geht dabei darum, dass ich im Lockdown beginnen musste und mir dadurch Vieles sehr mühsam erarbeiten musste. Aber: Alles ist gut!

MC: Wenn ich kurz in mich reinhorche, höre ich das Lied «Try» von Pink. Der Song ist in vielerlei Hinsicht ein Aufruf dazu, an Träumen und Wünschen festzuhalten. Dies, obwohl Vieles in unserem Leben nicht einfach ist, und es eben auch bedeutet, gewisse Risiken einzugehen, um etwas zu erreichen. —



Riverside of Life

Ein Teil des grössten Entwicklungsprojekts von Swiss Prime Site Solutions, Riverside in Zuchwil, wurde eröffnet. Vertreter aus Wirtschaft und Politik feierten die symbolische Schlüsselübergabe. Damit hat die Investorin, Swiss Prime Anlagestiftung, die zweite Baustetappe im Riverside eingeläutet. «Wir haben in den letzten Jahren unsere Dienstleistungen am Markt positioniert und erfolgreiche Arealentwicklungen umgesetzt», so Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions. Das Riverside verfügt zudem über eine der schweizweit leistungsstärksten Photovoltaikanlagen und ist damit ökologisch sehr gut aufgestellt.



MEHR ZU RIVERSIDE

Die Swiss Prime Site erfüllt alle gesetzlichen Erfordernisse und ist bestrebt, Best-Practice-Standards gerecht zu werden. Das Unternehmen pflegt über die klassischen und digitalen 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.

23. März 2022

Generalversammlung Geschäftsjahr 2021

25. August 2022

Halbjahresbericht 2022 mit Bilanzmedienkonferenz

SWISS PRIME SITE

NACHHALTIGKEIT

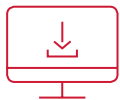
REPORT

2021



Nachhaltigkeit

3	Unternehmerische Verantwortung
5	Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit
6	Wesentliche Themen
10	Gruppenziele und Beitrag zu den Sustainable Development Goals
19	Geschäftsmodell und Wertschöpfung
28	Bericht nach den GRI-Standards 2021
28	Allgemeine Standardangaben
34	Themenspezifische Angaben
40	Ökologische Themen
48	Soziale Themen
63	Kennzahlen der Gruppengesellschaften
69	GRI-Inhaltsindex
73	SASB-Mapping
75	Bericht der Revisionsstelle
78	Anhang
78	Risikomanagement
85	Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD-Bericht)



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Die zielgruppengerechte Berichterstattung 2021 besteht aus dem Onlinebericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2021». Damit schaffen wir multimediale Mehrwert.

Unternehmerische Verantwortung

Als grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft ist sich Swiss Prime Site ihrer Vorbildfunktion und Verantwortung für Mitarbeitende, Kunden, Umwelt und Gesellschaft bewusst und hat Nachhaltigkeit bereits seit geraumer Zeit zum integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie erklärt. Swiss Prime Site bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und ethischen Geschäftsführung. Dazu gehört neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards auch die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Ferner nimmt das Unternehmen zunehmend auch auf seine externe Wertschöpfungskette Einfluss. Swiss Prime Site ist überzeugt, dass eine nachhaltige, zukunftsgerichtete Unternehmensführung ihre Resilienz erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Stakeholder, Gesellschaft und Umwelt zu schaffen.

Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele zur Ausrichtung ihres Geschäftsmodells und ihrer Wertschöpfung. Dabei orientiert sich das Unternehmen an der Energiestrategie 2050 des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Für Swiss Prime Site besitzen fünf der total 17 SDGs besondere Relevanz. Hier sieht das Unternehmen die grössten Hebel, einen bedeutenden Beitrag leisten zu können.

Swiss Prime Site erachtet das SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden – aufgrund ihres Kerngeschäfts als geeignetes Leitmotiv für ihre unternehmerisches Handeln. SDG 11 spiegelt sich in der Unternehmensvision der Immobiliengesellschaft, nachhaltige Lebensräume zu gestalten und die Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um ihre Liegenschaften wahrzunehmen. Dabei begreift Swiss Prime Site Immobilien(-projekte) nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung als Teil der Smart City und Beitrag zum urbanen Lebensraum. Zudem lassen sich mehrere Trends, die das Kerngeschäft von Swiss Prime Site massgeblich beeinflussen, dem SDG 11 zuordnen. Dazu gehören beispielsweise Urbanisierung, Neo-Ökologie oder Konnektivität.

Die Immobilienbranche verantwortet bedeutende Anteile an Emissionen sowie Ressourcen- und Energieverbrauch. Gemäss United Nations Environment Programme (UNEP) verursachen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus rund ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen und sind für schätzungsweise 40 % des weltweiten Energieverbrauchs verantwortlich. Aufgrund ihres Geschäftsmodells sieht sich Swiss Prime Site in der Lage – und auch in der Verantwortung – über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und dadurch einen Beitrag zum SDG 13 – Massnahmen zum Klimaschutz – zu leisten. Das Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel ist die Reduzierung des Treibhausgasausstosses und die Umsetzung einer consequenten CO₂-Reduktionsstrategie im Bau und Betrieb.



Nachhaltige Städte und Gemeinden

Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten



Massnahmen zum Klimaschutz

Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen



Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen



Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen



Hochwertige Bildung

Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern.

Als weitere Massnahme zum Klimaschutz gewinnt das Thema Circular Economy stetig an Bedeutung. Dafür sind die Hebel in der Bau- und Immobilienwirtschaft besonders gross. 84% der Schweizer Abfallmenge stammen aus der Bauindustrie und 50% des Verbrauchs an natürlichen Ressourcen gehen zulasten der Immobilienwirtschaft. Fehlende Nutzungsflexibilität, nicht-trennbare Bauteile, geringe Wiederverwendung oder Upcycling und die Materialwahl unter Berücksichtigung ökologischer Kreisläufe, stellen nur eine Auswahl an relevanten Treibern dar. In der Summe stellt dies alles einen beträchtlichen Wertverlust dar und ist insofern nicht vereinbar mit Nachhaltigkeit, zirkulären Prinzipien und dem SDG 12 – verantwortungsvollem Konsum und Produktion.

Das Schliessen von Kreisläufen in der Immobilienwertschöpfungskette kann den Ressourcenverbrauch deutlich senken und den Ausstoss von CO₂ reduzieren. Geschlossene Kreisläufe fördern ausserdem die lokale Wirtschaft, da ein Teil der Sammlung, Aufbereitung und Wiederinverkehrbringung lokal, regional oder zumindest national erfolgt. Swiss Prime Site sieht in einem glaubwürdigen Engagement für die Circular Economy auch ein Differenzierungspotenzial innerhalb der Branche – beispielsweise bei der Verwendung von nachhaltigen, gesunden Materialien. Deshalb engagiert sich das Unternehmen breit und aktiv für die Kreislaufwirtschaft. Aufgrund der Komplexität der Herausforderungen auf dem Weg zu einer umfassenden Kreislaufwirtschaft ist Swiss Prime Site in diesem Bereich in besonderem Masse bestrebt, Kooperationen entlang ihrer Wertschöpfungskette zu bilden. Denn viele Bestrebungen hinsichtlich mehr Nachhaltigkeit im Immobiliensektor – insbesondere das Thema Kreislaufwirtschaft – können nur im Verbund mit Partnern (SDG 17 – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele) umgesetzt werden. Zentral sind für Swiss Prime Site ihre Beziehungen zu den Lieferanten und den Mietern, den Investoren und Mitarbeitenden. Aufgrund ihrer Marktposition sieht sich das Unternehmen in der Führungsrolle über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Einfluss zu nehmen und Nachhaltigkeit zu fördern. Sei es bei ihren Lieferanten, in ihrer Bautätigkeit, im Betrieb und Unterhalt ihrer Liegenschaften aber auch hinsichtlich der Nutzung durch die Mieter bis hin zu den von ihr angebotenen Anlageprodukten. Nebst der Pflege der Innovationskultur kommen Partnerschaften im Start-up- und Forschungsumfeld eine wesentliche Bedeutung zu.

Der entscheidende Faktor hinter all diesen Bestrebungen sind bei Swiss Prime Site die Mitarbeitenden. Ihr Wissen, ihr Engagement und ihre Ambitionen sind ausschlaggebend für die Qualität, die Kunden- und Marktorientierung der Unternehmung und insbesondere auch zur Erreichung der Ziele puncto Nachhaltigkeit. Da sich das Wissen hinsichtlich vieler Nachhaltigkeitsaspekte stetig weiterentwickelt, braucht es Mitarbeitende, die sich der Themenvielfalt und den Herausforderungen annehmen wollen. Die dafür notwendige Förderung und Befähigung stellt Swiss Prime Site mit Investitionen in die Aus- und Weiterbildung sicher. Durch individuelle Zielsetzungen und regelmässige Standortbestimmungen wird die Wertschätzung gegenüber den Mitarbeitenden zum Ausdruck gebracht und eine langfristige Bindung an das Unternehmen angestrebt. Insbesondere die Leistungen im Bereich der beruflichen Grundausbildung und kontinuierlichen Weiterbildung sieht das Unternehmen auch im Kontext von SDG 4 – hochwertige Bildung. Eine Zusammenstellung der wesentlichen für Swiss Prime Site relevanten SDG sowie der mit Blick auf diese Themen erzielten Fortschritte 2021 werden im Kapitel «Gruppenziele und Beitrag zu den Sustainable Development Goals» erläutert.

Zahlen und Fakten zur Nachhaltigkeit

14 394

t CO₂ Emissionen
(Immobilienportfolio, Scope 1/2)
–16.75% zum Vorjahr

1667

Mitarbeitende
–3.5% zum Vorjahr

74

GRESB Score
Standing Investments

19.6

kg CO₂e/m² Emissionsintensität
(Immobilienportfolio, Scope 1/2/3)
Vorjahr: 19.9 kg CO₂e/m²

73

% zufriedene Mitarbeitende
Mittelfristiges Ziel: >80%

78

GRESB Score
Development

173.5

kWh/m² Energieintensität
(Immobilienportfolio)
Vorjahr: 158.4 kWh/m²

17

% Frauenanteil in
der Gruppenleitung
Vorjahr: 20%

20

% zertifizierte Flächen

46.0

% erneuerbare Energie
(Immobilienportfolio)
Vorjahr: 45.3%

0.8

% der Lohnkosten Investitionen
in Aus- & Weiterbildung
Vorjahr: 0.7%

12

Zertifizierte Objekte

16

Anzahl Photovoltaikanlagen
+4 zum Vorjahr

72

% zufriedene Mieter
Mittelfristiges Ziel: >80%

600

CHF Mio. Green Bonds
+100% zum Vorjahr

Wesentliche Themen

Swiss Prime Site überprüft regelmässig, welche Elemente für die langfristige nachhaltige Entwicklung des Unternehmens von zentraler Bedeutung sind (GRI 102-46). Diese von Management und Verwaltungsrat durchgeführten Wesentlichkeitsanalysen basieren einerseits auf den zentralen Elementen der Unternehmensstrategie und der langfristigen Planung, andererseits auf umfassenden Stakeholderumfragen.

Umfassende Einbindung Stakeholder in die Wesentlichkeitsanalyse

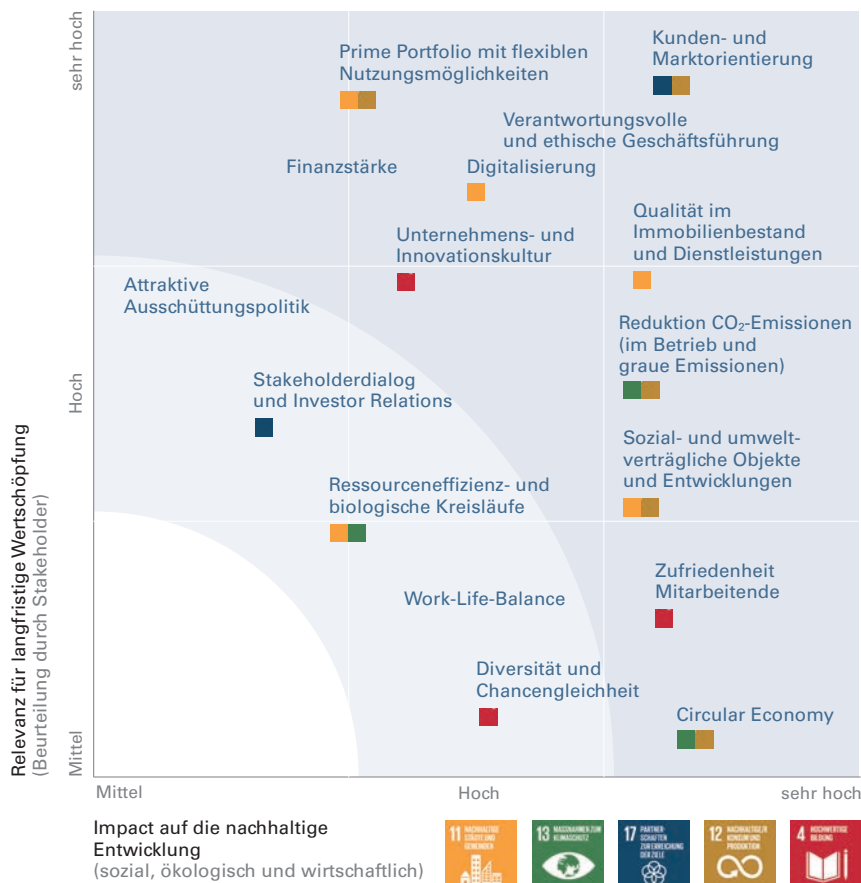
Bei der Wesentlichkeitsanalyse wurde einerseits beurteilt, wie wichtig das jeweilige Thema hinsichtlich der Auswirkungen des Unternehmens auf die nachhaltige Entwicklung ist. Andererseits wurde eine Umfrage bei Management und Stakeholdern für die Beurteilung der Relevanz für die langfristige Wertschöpfung durchgeführt. Damit wird sichergestellt, dass die wesentlichen Themen eng in die Strategie integriert werden können.

Im Rahmen einer umfassenden Stakeholderumfrage erfasste Swiss Prime Site 2021 zum dritten Mal nach 2017 und 2019, die für ihre Stakeholder besonders wichtigen Themen. Im Sommer 2021 wurden entsprechend insgesamt knapp 130 Investoren, Analysten, Mieter, Verwaltungsräte, Gruppenleitungsmitglieder und Geschäftsleitungsmitglieder der Gruppengesellschaften sowie weitere Mitglieder des Managements befragt. Die mit Unterstützung eines Marktforschungsinstituts durchgeführte Online-Befragung setzte die Vorgabe um, den Befragten eine klare Priorisierung der Themen zu ermöglichen.

Themen mit hoher Wesentlichkeit als Grundlage für Zielsetzungen

Die Ergebnisse der Stakeholderanalyse sind in die Überarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse eingeflossen, welche das Management zusammen mit dem Verwaltungsrat unter zusätzlicher Berücksichtigung interner Faktoren vorgenommen hat. Folgende Grafik zeigt die zentralen Punkte dargestellt, wobei Themen mit sehr hoher Wesentlichkeit in der dunklen Fläche zu finden sind.

Resultate der Wesentlichkeitsanalyse¹



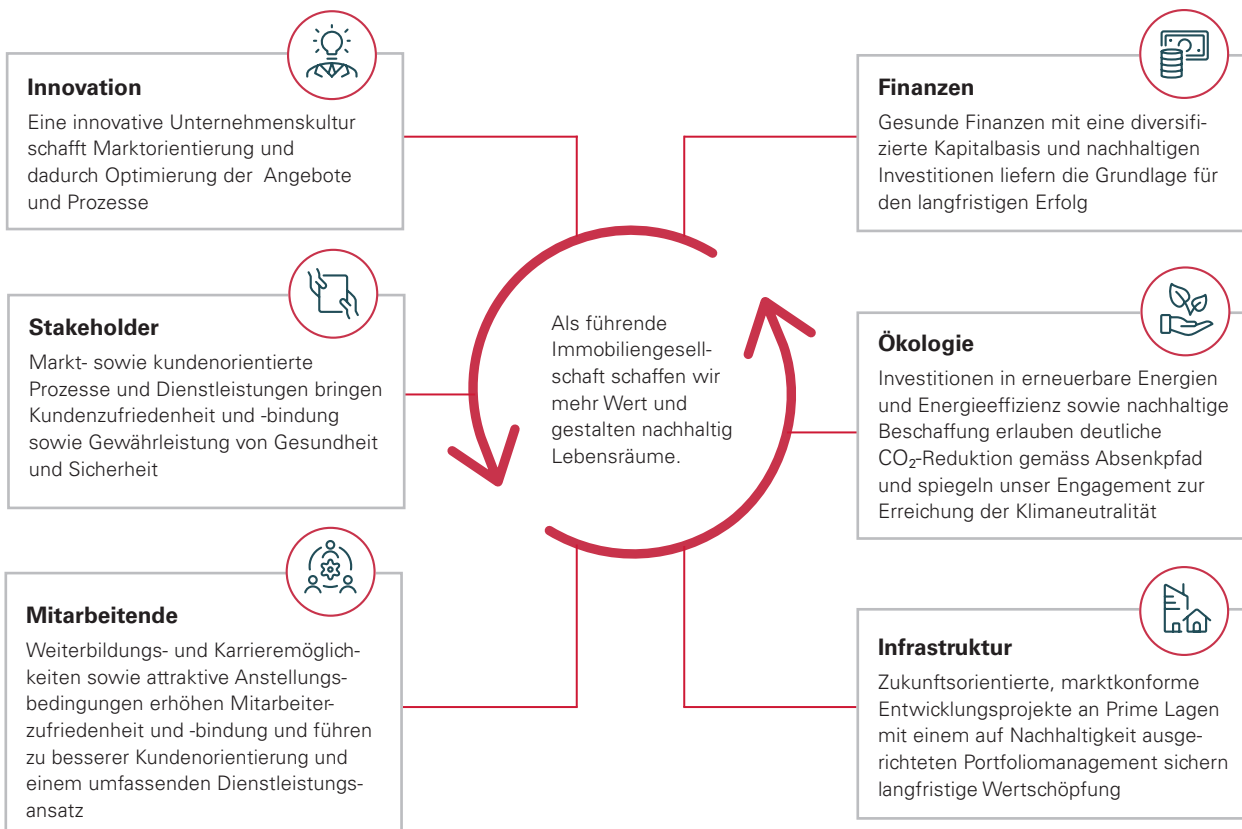
¹ Eine Herleitung der wesentlichen Themen aus den für Swiss Prime Site zentralen Handlungsfeldern (GRI 102-47) findet sich auf den Seiten 8 und 9.

Handlungsfelder

Wert zu schaffen und nachhaltig Lebensräume zu gestalten ist die Vision von Swiss Prime Site. Dabei wird Wertschöpfung als umfassendes, mehrdimensionales Konzept verstanden, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden.

Swiss Prime Site stellt sechs wesentliche Handlungsfelder in den Fokus – Stakeholder, Finanzen, Infrastruktur, Ökologie, Mitarbeitende und Innovation. Diese sind von den sechs Kapitalien des Integrierten Reporting Framework des International Integrated Reporting Council (IIRC) inspiriert. Die entlang dieser Handlungsfelder gelegten Prioritäten, um Wert zu schaffen, lassen sich wie in der nachfolgenden Grafik dargestellt zusammenfassen und sind im Kapitel Geschäftsmodell und Wertschöpfung weiter präzisiert.

Handlungsfelder



Bewertung der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte

Swiss Prime Site hat den Anspruch, in den sechs definierten Wertschöpfungskategorien nachhaltig Wert zu schaffen. Innerhalb dieser Kategorien wird die Wertschöpfung bei den zugehörigen wesentlichen Themen gemessen. Die nachfolgende Tabelle beschreibt diese Wertschöpfungsmechanismen und die Messgrößen für das Monitoring.

Handlungsfeld (Kapital)	Themen mit hoher bis sehr hoher Wesentlichkeit	Beschreibung	Messgrößen
Stakeholder 	Kunden- und Markt-orientierung 	Für Swiss Prime Site stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse im Zentrum des WirkenS. Das Unternehmen entwickelt massgeschneiderte Produkte und Lösungen, um langfristig den Ansprüchen der Kunden zu entsprechen, ihre Zufriedenheit und ihr Wohlbefinden zu erhöhen sowie die Bindung zu ihnen zu stärken.	– Ergebnis Kundenumfrage – Verlängerungsquote bei auslaufenden Mietverträgen
Finanzen 	Finanzstärke Verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung	Eine starke finanzielle Basis erlaubt eine langfristige Ausrichtung des Unternehmens und Investitionen in eine nachhaltige Zukunft. Swiss Prime Site bekennt sich zu einer verantwortungsvollen, wertorientierten Führung und Kontrolle des UnternehmenS. Zentrale Themen zur Sicherstellung einer tadellosen Geschäftsführung sind schriftlich geregelt, öffentlich einsehbar und werden regelmässig intern geschult.	– EBIT – Eigenkapitalquote – Loan-to-Value – Anteil Gruppenfinanzierungen mit Bezug zu Nachhaltigkeitskriterien – Transparente finanzielle/nichtfinanzielle Berichterstattung
Infrastruktur 	Qualität im Immobilienbestand und den Dienstleistungen Prime-Portfolio mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten Sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen 	Das Portfolio der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Dienstleistungsflächen in den bevölkerungsreichsten Regionen und Städten der Schweiz. In ihrem Kerngeschäft investiert Swiss Prime Site in hochwertige, sozial- und umweltverträgliche Grundstücke, Liegenschaften und Areale. Durch Umnutzungen und Entwicklungen werden marktkonforme, zukunftsfähige Lebensräume für ihre Kunden und die Gesellschaft als Ganzes geschaffen. Das mit Erhalt der FINMA-Lizenz im Berichtsjahr durch die Gruppengesellschaft Swiss Prime Solutions lancierte Fondsgeschäft orientiert sich gleichermassen an der Nachhaltigkeitsstrategie und den entsprechenden Zielen und Standards der Gruppe.	– GRESB¹-Performance Score – Anteil zertifizierter Bestandsliegenschaften/flächen – Leerstandsquote – WAULT² – GRESB-Development Score – Anteil Entwicklungsprojekte/flächen mit Nachhaltigkeitslabel

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

² Weighted Average Unexpired Lease Term

Handlungsfeld (Kapital)	Themen mit hoher bis sehr hoher Wesentlichkeit	Beschreibung	Messgrössen
Innovation 	Kunden- und Marktorientierung 	Um ihren Kunden nachhaltige und innovative Produkte und Dienstleistungen mit grösstmöglichem Mehrwert zu bieten, setzt Swiss Prime Site in jeder Phase des Immobilienlebenszyklus auf einen interdisziplinären Wissensaustausch und ein fundiertes Know-how der Mitarbeitenden, wodurch auch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Geschäftsmodells ermöglicht wird.	– Innovations- und Accelerator-workshops
	Unternehmens- und Innovationskultur 	Innovation ist der Treibstoff nachhaltiger Geschäftsführung. Zusammen mit den dazugehörigen Prozessen ist Innovation innerhalb der Unternehmens- bzw. Nachhaltigkeitsstrategie von Swiss Prime Site eingebettet. Dies ermöglicht es, Innovation übergeordnet und über alle Geschäftsfelder hinweg, integriert zu behandeln und eine innovative Unternehmenskultur zu fördern.	– Investitionen in Start-ups – Anzahl umgesetzte Ideen aus internen Future Boards – Interne Kooperationen mit Beteiligungen oder externen Partnern
Ökologie 	Reduktion CO ₂ -Emissionen (im Betrieb und graue Energie) 	Swiss Prime Site hat sich der Nachhaltigkeit verpflichtet und übernimmt Verantwortung für ihr Handeln und dessen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft. Die laufende Optimierung des Ressourcenverbrauchs und die Dekarbonisierung im selbstgehaltenen Immobilienportfolio sind zentrale Anliegen.	– Zielerreichungsgrad CO ₂ -Absenkpfad
	Circular Economy 	Die Immobilienbranche ist traditionellerweise linear ausgerichtet und bekanntermassen gehen 40% des weltweiten Energieverbrauchs, 50% des Verbrauchs an natürlichen Ressourcen und rund 80% des Abfallaufkommens in der Schweiz auf den Immobiliensektor zurück. Swiss Prime Site strebt deshalb zirkuläre Strategien und Geschäftsmodelle an, die der Nachhaltigkeit Rechnung tragen und für das Unternehmen finanzielle Mehrwerte schaffen.	– Umsetzungsgrad Nachhaltigkeitskriterien und Ausschlusskriterien in der Beschaffung – Anteil Cradle to Cradle-Baustoffe
Mitarbeitende 	Mitarbeitendenzufriedenheit 	Das Wissen, die Kompetenzen und Erfahrungen der Mitarbeitenden bilden die Grundlage, um kundenorientierte und marktgerechte Leistungen zu erbringen. Die Umsetzung der Strategie und der Erfolg der Produkte und Dienstleistungen sind direkt mit der Motivation und Innovationskraft der Menschen verbunden, die für das Unternehmen arbeiten.	– Fluktuationsrate – Resultate der Mitarbeiterbefragung – Investition in Aus- und Weiterbildung
	Diversität und Chancengleichheit	Der Geschäftserfolg ist deshalb von einer starken Arbeitgebermarke abhängig, welche es erlaubt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern.	– Diversität in der Belegschaft
	Kunden- und Marktorientierung 		– Auswertung Mitarbeiterbefragungen

Diese Betrachtungsweise gibt Swiss Prime Site Gewissheit, welche Themen bei der Weiterentwicklung des Managements von finanziellen und nichtfinanziellen Aspekten im Vordergrund stehen. Themen mit hoher oder sehr hoher Wesentlichkeit bilden die Basis für die übergeordneten Gruppenziele.

Gruppenziele und Beitrag zu den Sustainable Development Goals

Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele und orientiert sich dabei neben der eigenen Strategie einer nachhaltigen Wertschöpfung an der Energiestrategie 2050 des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen.

Gruppenziele

Die Gruppenziele von Swiss Prime Site stehen im Einklang mit der 2021 aktualisierten Wesentlichkeitsanalyse und orientieren sich ebenfalls an den sechs Handlungsfeldern.

Swiss Prime Site hat sich mittelfristige Ziele entlang der sechs Handlungsfelder gesetzt und die entsprechenden Fortschritte werden laufend erhoben. Sofern die Zielsetzungen Stakeholdergruppen betreffen, wird ein kontinuierlicher Dialog gepflegt. Eine zentrale externe Stakeholdergruppe sind die Mieter. Ihre Bedürfnisse wurden im Berichtsjahr erstmalig mittels Online-Umfrage und anschliessendem Stakeholderdialog umfassend erhoben und diskutiert. Breit angelegte Umfragen mit anschliessenden Workshops wurden auch durchgeführt, um die Bedürfnisse der Mitarbeitenden zu eruieren. 2021 wurde die Belegschaft der Swiss Prime Site-Gruppe dazu eingeladen, ihre Befindlichkeit und Anliegen

kundzutun. Sowohl bei den Mietern als auch bei den Mitarbeitenden konnten sehr erfreuliche Zufriedenheitswerte festgestellt werden.

→ SIEHE DAZU: BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 102-43, S. 30

Im Rahmen des Businessplan- und Budgetierungsprozesses werden die Gruppenziele und dazugehörigen Messgrössen auf die einzelnen Gruppengesellschaften heruntergebrochen. Die Gruppengesellschaften können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren und den jeweiligen Handlungsfeldern zuordnen. Diese individuellen Ziele werden so gesetzt, dass sie zur Erreichung der übergeordneten Gruppenziele beitragen.

Zur Überwachung der Fortschritte hinsichtlich der weiteren Mittelfristziele hat Swiss Prime Site geeignete Kennzahlen definiert. Im Bereich Finanzen ist der Zugang zu «grünem Kapital» wesentlich. Wie im Green Bond Reporting aufgezeigt wird, konnten 2021 insgesamt sechs Entwicklungsprojekte, welche im Zertifizierungsprozess (angemeldet/in Planung) für SNBS oder Minergie stehen, mit Mitteln aus den bereits emittierten Green Bonds finanziert werden.

Handlungsfeld (Kapital)	Mittelfristige Gruppenziele im Bereich Nachhaltigkeit
 Stakeholder	Steigerung Kundenzufriedenheit auf >80%
 Finanzen	50% der Gruppenfinanzierungen mit einem Bezug zu Nachhaltigkeitskriterien
 Infrastruktur	GRESB Score > Peer Average
 Innovation	Gezielte Investitionen in Start-ups Umgesetzte Initiativen aus Future Board
 Ökologie	Klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040
 Mitarbeitende	Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit auf >80%

Die Qualität der Infrastruktur (Bestandsliegenschaften, Entwicklungsprojekte) misst Swiss Prime Site unter anderem anhand des GRESB-Ratings der beiden Kategorien Performance und Development Benchmark. Nachdem die Eingaben 2020 noch nicht öffentlich einsehbar waren, stellte sich Swiss Prime Site im Berichtsjahr in den beiden Kategorien Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten dem Wettbewerb. Beim GRESB Performance Benchmark wurden Lücken in den Bewertungskriterien geschlossen und der «Peer Average» von 74 Punkten erreicht. Beim GRESB Development Benchmark wurde der «Peer Average» mit 78 Punkten leicht übertroffen. Swiss Prime Site arbeitet kontinuierlich daran, diese beiden Ratings zu verbessern.

Ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 bleibt das zentrale Ziel im Bereich Ökologie. Der CO₂-Absenkpfad zeigt auf, dass Swiss Prime Site dank Investitionen in erneuerbare Energie und Energieeffizienz diesbezüglich auf Kurs ist.

Über alle strategischen Themen hinweg sollen Innovationen zur Zielerreichung beitragen. Bis dato wurden hierfür bereits diverse Partnerschaften abgeschlossen – rund um die Themen ökologische Baustoffe (FenX), Mobilität (Involi), Datensysteme (Tower360), sowie flexible Flächennutzung (FlexOffice, Memox, Superlab).

→ SIEHE DAZU: BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, INNOVATIONSKULTUR UND -PARTNERSCHAFTEN, S. 37

Beitrag zu den Sustainable Development Goals

Die 17 Sustainable Development Goals (SDGs) werden von Swiss Prime Site als Bezugssystem genutzt, um ihr Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf den fünf genannten wesentlichen Zielen, zu deren Erreichung Swiss Prime Site durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung im Kerngeschäft beitragen kann: SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden), SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz), SDG 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele), SDG 12 (Verantwortungsvoller Konsum und Produktion) und SDG 4 (Hochwertige Bildung).

→ SIEHE DAZU: UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG, S. 3

Beitrag zum SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Swiss Prime Site schafft attraktive, nachhaltige und flexible Lebensräume, die Teil der Stadt- und Quartierentwicklung sind und sieht in diesem Zusammenhang ihre Verantwortung besonders im nachhaltigen Siedlungs- und Städtebau, ganz im Sinne von Ziel Nr. 11 «Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu machen». Als sinnvollen Orientierungsrahmen zur Verdeutlichung dieses Engagements sieht Swiss Prime Site dazu den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

SDGs



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten

Von Swiss Prime Site 2021 geleisteter Beitrag zum SDG 11

Für Swiss Prime Site ist der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) von zentraler Bedeutung. Wenn immer möglich werden Projekte entsprechend zertifiziert. Dieser Standard bedient sowohl wirtschaftliche als auch ökologische und soziale Aspekte.

Das Immobilienentwicklungsprojekt YOND im Zürcher Quartier Albisrieden hat im Herbst 2021 von der Stadt Zürich eine Auszeichnung für gutes Bauen erhalten. Kriterien waren Städtebau und baukulturelles Erbe, Gesellschaftlicher Beitrag, Beitrag zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt.

Exemplarische Beispiele für inklusive Projekte sind:

Pont Rouge, Lancy: Im aufstrebenden und städtebaulich derzeit sehr dynamischen Gebiet von Pont-Rouge in Lancy bei Genf entwickelt Swiss Prime Site zwischen 2021 und 2024 eine moderne Dienstleistungsimmoblie. Auf einer Fläche von 230 Hektaren entsteht im ehemaligen Industriequartier ein neuer Stadtteil. In 20 Jahren sollen dort rund 50 000 Menschen leben und arbeiten. Am 29. April 2021 konnte der Grundstein für dieses Projekt gelegt werden.

Müllerstrasse Zürich: Im Zuge der Totalsanierung der Büroliegenschaft an der Müllerstrasse in Zürich wird trotz umfangreicher Eingriffe in die gesamte Bausubstanz Pionierarbeit punkto Zirkularität geleistet. Die Haustechnik wird auf den neusten Stand gebracht. Weiter definieren CO₂-arme Fernwärme, Photovoltaik und dynamische Flüssigkristallgläser in der neuen Elementfassade den neuen Standard.

JED, Schlieren: Auf dem Gelände der ehemaligen NZZ-Druckerei wurde über drei Jahre in ein Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum aufgebaut. Das Projekt führt mittlere und grosse Firmen aus verschiedenen Branchen zu einem Think- und Work-Tank für Business, Industrie und Gewerbe zusammen und kombiniert einzigartige Industriearchitektur mit modernen Arbeits- und Aufenthaltsplätzen.

Wesentliche Themen:

- Kunden- und Marktorientierung
- Qualität im Immobilienbestand und in den Dienstleistungen
- Reduktion CO₂-Emissionen
- Sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen
- Circular Economy
- Ressourceneffizienz und biologische Kreisläufe

Siehe dazu:

– [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 201, S. 34 / GRI 203, S. 36](#)

Beitrag zum SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz

Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz (SDG 13) bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 leisten zu können.

SDGs



Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen

Von Swiss Prime Site 2021 geleisteter Beitrag zum SDG 13

Das Konzept zur Umweltpolitik wurde im Berichtsjahr gruppenweit in die entsprechenden Prozesse und Verträge implementiert.

Der 2019 entwickelte CO₂-Absenkpfad für das gesamte selbstgehaltene Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr weiter konkretisiert. Swiss Prime Site setzt dank aktiver Bewirtschaftung einen Absenkpfad um, der unter dem 1.5-Grad-Szenario liegt.

Swiss Prime Site bekennt sich hinsichtlich ihres selbstgehaltenen Immobilienportfolios zu einer Ambition «Klimaneutralität 2040». Der auf dieses Ziel ausgerichtete CO₂-Absenkpfad wurde in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integriert.

Im Berichtsjahr wurden zwei bestehende Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen und drei Neubauten mit erneuerbarer Wärmeenergie in Betrieb genommen. Bei diversen Objekten profitierte Swiss Prime Site Immobilien zudem von der verbesserten ökologischen Qualität der Fernwärme. Zudem wurde in ausgewählten Immobilien erstmals die Cradle-to-Cradle-zertifizierte Wandfarbe «Airlite» angewendet und bei der Renovation des Messeturms Basel kamen VOC-freie (Volatile Organic Compounds) Cradle-to-Cradle-zertifizierte Gussböden zum Einsatz.

Im Berichtsjahr wurden vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 630 kWp und einem Stromertrag von rund 640 000 kWh realisiert und in Betrieb genommen. 2022 werden mindestens zwei weitere Anlagen in Betrieb genommen werden. Auch darüber hinaus ist der Ausbau der Energiegewinnung mittels Photovoltaikanlagen geplant.

Swiss Prime Site emittierte 2021 einen zweiten Green Bond im Umfang von CHF 300 Mio. und verdoppelte damit die in nachhaltige Immobilien investierten Mittel. Die Anleihe wurde auf Basis des Green Bond Frameworks emittiert. Diese Anleihen unterstützen die Nachhaltigkeitsbestrebungen auf beiden Seiten: bei Swiss Prime Site und bei den Anlegern.

Im Berichtsjahr erfolgte der Baubeginn des Pilotprojekts von Swiss Prime Site Immobilien für zirkuläres Bauen im Zuge der Totalsanierung einer Büroliegenschaft an der Müllerstrasse in Zürich.

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site Solutions, für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz», die Entwicklung des CO₂-Absenkpades für das Immobilienportfolio weiter vorangetrieben.

Wesentliche Themen:

- Reduktion CO₂-Emissionen
- Sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen
- Kreislaufwirtschaft
- Ressourceneffizienz und biologische Kreisläufe

Siehe dazu:

- GREEN BOND FRAMEWORK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER INVESTOREN
- IM ANHANG: RISIKOMANAGEMENT S. 78 UND TCFD-BERICHT, S. 85
- KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER GOVERNANCE
- BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS: GRI 302/305, S. 40

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio

Das Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel ist die Reduzierung des Treibhausgasausstosses. Der Immobilienbereich muss diesbezüglich einen wesentlichen Lösungsbeitrag leisten. Gemäss der Europäischen Kommission sind Gebäude in Europa für 40% des Energieverbrauchs und 36% der Treibhausgasemissionen verantwortlich, die hauptsächlich durch Bau, Nutzung, Renovierung und Abriss verursacht werden. Swiss Prime Site ist sich ihrer Verantwortung im Bereich Klimaschutz bewusst und verfolgt eine konsequente CO₂-Reduktionsstrategie, zunächst mit dem Fokus auf betriebliche Emissionen.

→ SIEHE DAZU: KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT

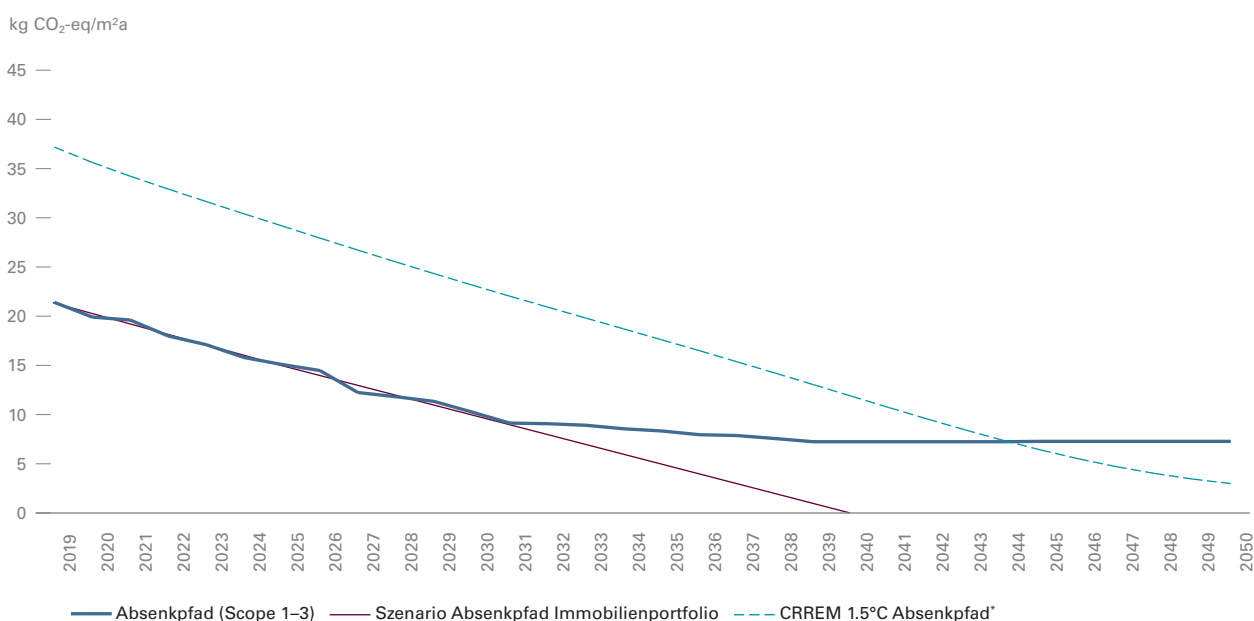
1.5-Grad-Absenkpfad und Klimaneutralität bis 2040

Die Treibhausgasbilanz der Swiss Prime Site-Gruppe zeigt, dass mit 95.3% Anteil der grösste Hebel für Treibhausgasemissionen im Betrieb des eigenen Immobilienportfolios liegt. Swiss Prime Site hat deshalb bereits 2019 – als Reaktion auf die «Langfristige Klimapolitik 2050» des Bundesrats – für das gesamte selbstgehaltene Immobilienportfolio mit einem Wert von rund CHF 12.8 Mrd., einen detaillierten CO₂-Absenkpfad entwickelt. Dafür wurde

schweizweit erstmals eine spezifische Methodik entwickelt, die Scope 1-, 2- und 3-Emissionen miteinbezieht und klärt, welche Anteile mieterseitiger Emissionen von Swiss Prime Site für den Absenkpfad übernommen werden. So bezieht das Unternehmen im Zweifelsfall (wenn bei Mietern keine verbrauchsabhängige Messung vorliegen) mieterbedingte Emissionen in die Betrachtung mit ein und geht damit über die Anforderungen, wie sie beispielsweise von CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) für Absenkpfade formuliert werden, hinaus.

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site die Vorgaben an den Absenkpfad weiter verschärft. Ziel ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CREEM definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt. Damit leistet Swiss Prime Site einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Da das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site vergleichsweise jung und auf einem technologisch modernen Stand ist, sind Energieverbrauch und CO₂-Emissionen bereits im Referenzjahr 2019 im Gesamtmarktvergleich tief, wonach die Ausgangslage zwar günstig, das Ziel aber nicht minder herausfordernd ist.

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio und Klimaziel 2040



* Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), Reduktionspfad kommerzielle Immobilien Schweiz («whole building approach»).
Quelle: <https://www.crrem.org/pathways/>

Swiss Prime Site plant, bis 2040 rund CHF 650 Mio. in Massnahmen zu investieren, um den Absenkpfad weiter in Richtung des anvisierten Ziels zu entwickeln. Ein Grossteil der Aufwendungen – rund CHF 600 Mio. – fliesst in Gebäudehüllensanierungen. Ungefähr CHF 50 Mio. sollen für Heizungersatzmassnahmen aufgewendet werden. Damit werden die Emissionen aus eigener Kraft so weit als möglich reduziert. Für die voraussichtlich nicht vermeidbaren Emissionen werden weiterführende Massnahmen ausserhalb des Immobilienportfolios evaluiert, um eine Klimaneutralität des Immobilienportfolios bis 2040 zu erreichen.

Der Absenkpfad bedarf eines aktiven Managements und einer kontinuierlichen Anpassung an die aktuellen Daten und stets reevaluierten Handlungsoptionen für das bestehende Immobilienportfolio. Der Planungsstand wird entsprechend regelmässig aktualisiert und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung publiziert. In der vorherigen Abbildung sind die Erkenntnisse per 31.12.2021 visualisiert. Damit würde nach heutigem Stand bis 2040 eine CO₂-Intensität von 7.24 kg CO₂eq/m²a erreicht, was gegenüber dem Referenzjahr 2019 einer Reduktion um 66% entspricht und insofern eine Indikation dazu gibt, in welchem Umfang weitere Massnahmen zur Zielerreichung notwendig werden.

Um die bereits konkreten Hebel und Massnahmen in den drei Handlungsfeldern elektrische Energie, Wärme und Gebäudehüllensanierung gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integrierte Swiss Prime Site die Vorgaben des CO₂-Absenkpades in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft. Damit wird die Beurteilung der zur Reduktion erforderlichen Massnahmen in den Kontext weiterer zentraler Aspekte der Objektstrategie gestellt (zum Beispiel Marktpotenzial, baulicher Zustand, Sanierungszyklus) und gewährleistet eine ganzheitliche Sichtweise auf die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios. Auf dieser Basis kann Swiss Prime Site die notwendigen Investitionen mit einem langfristigen Fokus gezielt planen.

→ SIEHE DAZU: [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 302/305, S. 40](#)

→ SIEHE DAZU: [ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN \(BILANZIERUNGSKONZEPT\), ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT](#)

Kontinuierliche Weiterentwicklung des Absenkpades

Swiss Prime Site bewirtschaftet ihre CO₂-Reduktionsziele weit-sichtig. So werden diese bereits im Akquisitionsprozess mitberücksichtigt. Bei potenziellen Kaufobjekten müssen notwendige Investitionsmassnahmen unter Berücksichtigung der Zielsetzung «Klimaneutralität 2040» zwingend in die Beurteilung und Kaufpreisbildung miteinbezogen werden.

Alle Neubau und Redevelopment-Projekte innerhalb des selbstgehaltenen Immobilienportfolios sollen soweit möglich emissionsfrei betrieben respektive als Plusenergie-Gebäude konzipiert werden. Bausteine dieser Strategie sind der komplette Verzicht auf fossile Energieträger, die Entwicklung integraler und innovativer Energiekonzepte, die Integration von Photovoltaikanlagen, sowie die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Weiter hat sich Swiss Prime Site im Berichtsjahr zu einer Zertifizierungsstrategie bekannt. Diese verlangt, dass alle Neubau- und Redevelopment-Projekte mit einem national respektive international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen. Die Wahl des Labels richtet sich primär nach der Zertifizierbarkeit der objektspezifischen Nutzungen oder fallweise auch nach behördlichen Auflagen oder mieterseitigen Anforderungen.

Noch nicht zertifizierte Bestandsbauten werden nach Möglichkeit ebenfalls objektspezifisch und mit besonderem Fokus auf das Gebäude und den Betrieb zertifiziert. Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen in der Erstellung und im Betrieb sowie punkto umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevanter Kriterien strebt Swiss Prime Site eine Übererfüllung der Vorgaben des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS an.

Ein zusätzliches Thema bei Bau- und Redevelopment-Projekten ist die Kreislaufwirtschaft, die zusätzlich zu den betrieblichen Verbräuchen einen Einfluss auf die CO₂-Emissionen hat. Entlang der drei Handlungsfelder Materialien, Langlebigkeit und Umnutzbarkeit treibt Swiss Prime Site vermehrt zirkuläre Ansätze voran.

Neben dem strategischen Grossprojekt CO₂-Absenkpfad unternehmen auch die weiteren Gruppengesellschaften Anstrengungen, um ihrerseits den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren.

→ SIEHE DAZU: [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 302/305, S. 40](#)

→ SIEHE DAZU: [KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER GOVERNANCE](#)

Beitrag zum SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion

Aufgrund ihres Geschäftsmodells sieht sich Swiss Prime Site in der Lage – und auch in der Verantwortung – über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette Nachhaltigkeit zu fördern und einen Beitrag zum SDG 12 – verantwortungsvoller Konsum und Produktion – zu leisten. Ein stetig an Bedeutung gewinnendes Thema ist die Kreislaufwirtschaft.

SDGs



Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen

Von Swiss Prime Site 2021 geleisteter Beitrag zum SDG 12

Swiss Prime Site Immobilien hat im Berichtsjahr ihre Facility Management-Rahmenverträge mit diversen Vorgaben des SNBS und der BREEAM-Zertifizierung (Building Research Establishment Assessment Methodology) für den Unterhalt und die Nutzung ergänzt. Die Facility Management-Dienstleister sind für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und der Energie der Liegenschaft verantwortlich. Neu wird bei jedem Gebäude die bestehende Infrastruktur der Abfallentsorgung auf die Abfalltrennung hin überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Berichtsjahr wurden vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 630 kWp und einem Stromertrag von rund 640 000 kWh realisiert und in Betrieb genommen. 2022 werden mindestens zwei weitere Anlagen in Betrieb genommen werden. Auch darüber hinaus ist der Ausbau der Energiegewinnung mittels Photovoltaikanlagen geplant.

Der Verhaltenskodex für Lieferanten wurde im Berichtsjahr gruppenweit in die entsprechenden Prozesse implementiert und nimmt die Partner entlang der Wertschöpfungskette inskünftig vermehrt mit in die Verantwortung.

Mit einer Lancierungskampagne hat sich der Premium Department Store Jelmoli im März 2021 öffentlich zu mehr Nachhaltigkeit bekannt. Als eine erste Massnahme wurde im Berichtsjahr eine Projektgruppe «Recycling» ins Leben gerufen.

Wesentliche Themen:

- Reduktion CO₂-Emissionen
- Sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen
- Kreislaufwirtschaft

Siehe dazu:

- VERHALTENSKODEX FÜR LIEFERANTEN, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER GOVERNANCE
- BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 302/305, S. 40 / GRI 303/306, S. 42
- GREEN BOND FRAMEWORK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER INVESTOREN

Beitrag zum SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Neben dem Schutz des Klimas, erfordert die Kreislaufwirtschaft das Denken über etablierte Grenzen und lineare Systeme hinaus, das hinterfragen aktueller Konsum- und Produktionsverfahren und die Offenheit für neue Partnerschaften (SDG 17 – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele).

→ SIEHE DAZU: VERANTWORTUNGSVOLLE UNTERNEHMENSFÜHRUNG, S. 3

SDGs



Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen

Von Swiss Prime Site 2021 geleisteter Beitrag zum SDG 17

Über eine gross angelegte Mieterumfrage erhielt Swiss Prime Site im Berichtsjahr umfassend Rückmeldung von dieser wichtigen Stakeholdergruppe über ihre Zufriedenheit und Bedürfnisse im Allgemeinen sowie ihre Einstellung zu und ihr Interesse an Nachhaltigkeitsthemen.

Im Rahmen des alle zwei Jahre durchgeführten Stakeholderdialogs wurden 2021 verschiedene Nachhaltigkeitsthemen mit über 25 Mietern diskutiert.

2021 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die CE2-Konferenz von Circular Economy Switzerland und die Start-up Days.

Die Emission eines zweiten Green Bonds im Umfang von CHF 300 Mio. wurde von Investoren mit einer nachhaltigen Investitionspolitik sehr gut angenommen und sichert Swiss Prime Site eine attraktive langfristige Finanzierung.

Wesentliche Themen:

- Unternehmens- und Innovationskultur
- Kunden- und Marktorientierung
- Qualität im Immobilienbestand und in den Dienstleistungen
- Sozial- und umweltverträgliche Objekte und Entwicklungen
- Kreislaufwirtschaft

Siehe dazu:

- [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 102-43, S. 30](#)
- [BERICHT ZUM STAKEHOLDERDIALOG 2021, ABRUFBAR AUF \[WWW.SPS.SWISS\]\(http://WWW.SPS.SWISS\) UNTER NACHHALTIGKEIT](#)
- [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, INNOVATIONSKULTUR UND -PARTNERSCHAFTEN, S. 37](#)

Beitrag zum SDG 4: Hochwertige Bildung

Zentraler Erfolgsfaktor von Swiss Prime Site und Grundlage jeglicher Weiterentwicklung des Unternehmens sind die Mitarbeitende. Eine Massnahme zum Erhalt und zur Steigerung von Motivation, Know-how und Innovationsgeist auf breiter Front sind Investitionen in die Weiterentwicklung der Mitarbeitende.

SDGs



Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern.

Swiss Prime Site 2021 geleisteter Beitrag zum SDG 4

Nachdem 2019 alle Kadermitarbeitenden befragt wurden, hat Swiss Prime Site 2021 erstmals alle Mitarbeitenden zur künftig jährlich stattfindenden Mitarbeiterbefragung eingeladen. Gezielt wurden auch Einschätzungen rund um Aus- und Weiterbildung abgeholt. Über alle Mitarbeitenden wurde das Thema mit 70 von 100 möglichen Punkten bewertet. Bei den Kadermitarbeitenden stieg die Bewertung gegenüber 2019 von 74 auf 76 Punkte. Die ebenfalls für die Entwicklung wichtige Leistungsbeurteilung wurde mit 77 Punkten bewertet. Die Kader schätzten sie mit 81 (2019: 80) leicht höher ein.

Swiss Prime Site investiert nachweislich beträchtliche Mittel in die Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden. 2021 investierte das Unternehmen 0.8% der Jahreslohnsumme in die Aus- und Weiterbildung.

Swiss Prime Site leistet bei Aus- und Weiterbildungen individuell eine anteilige Kostenübernahme und/oder zeitliche Unterstützung. Hinzu kommen interne Weiterbildungen, um die Mitarbeitenden möglichst umfassend und zielgerichtet zu entwickeln.

Um den Nachwuchs zu fördern und ihre Verantwortung als bedeutende Arbeitgeberin wahrzunehmen, stellt das Unternehmen Arbeitsplätze für die berufliche Grundausbildung zur Verfügung. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften stellten 2021 insgesamt 30 neue Lernende ein (2020: 84). Seit 2017 bietet das Unternehmen ein Traineeprogramm «Real Talent 4 Real Estate» an, welches immobilienaffinen Studienabgängern nach dem Rotationsprinzip (halbjährlich) Einblick in die verschiedenen Gruppengesellschaften ermöglicht. Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften stellten 2021 insgesamt 9 neue Praktikanten ein (2020: 15).

Abgeleitet von den Unternehmenszielen werden, entsprechend dem Bedarf an bereits vorhandenen sowie künftig erforderlichen Fähigkeiten der Mitarbeitenden, von der Arbeitgeberin getragene Schulungs- und Ausbildungsprogramme identifiziert. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site stets auch die persönlichen Entwicklungsziele der Mitarbeitenden.

Bei Swiss Prime Site werden die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele im Rahmen der (halb-) jährlichen Beurteilungsgespräche für alle Mitarbeitenden (100%) definiert.

Einem Grossteil der Mitarbeitenden stehen die Angebote von LinkedIn-Learning für individuelle Weiterbildungen zur Verfügung (Ausnahme: Wincasa).

Wesentliche Themen:

- Verantwortungsvolle und ethische Geschäftsführung
- Kunden- und Marktorientierung
- Mitarbeitendenzufriedenheit
- Diversität und Chancengleichheit
- Unternehmens- und Innovationskultur

Siehe dazu:

- [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 404, S. 54 / GRI 404-1, S. 55 / GRI 404-2, S. 55 / MITARBEITERKENNZAHLEN, S. 50](#)

Geschäftsmodell und Wertschöpfung

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site steht ganz im Zeichen der Vision, innovativ und nachhaltig Lebensräume zu schaffen. Im Zentrum stehen die zwei strategischen Standbeine: Immobilien und Dienstleistungen. Deren Elemente decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab.

Geschäftsmodell

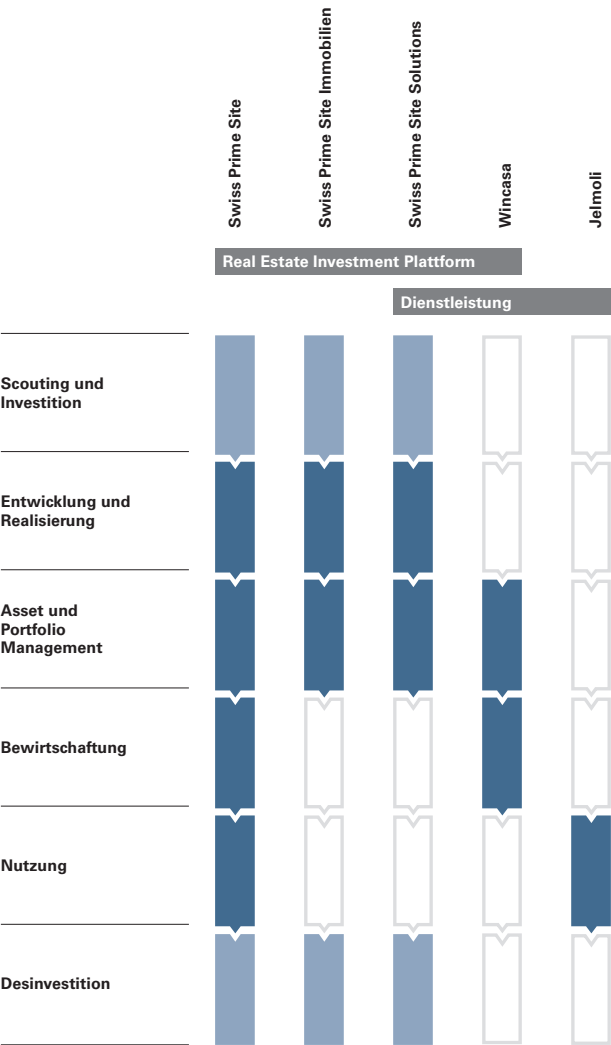
Zur Swiss Prime Site-Gruppe gehören die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien (Immobilienportfolio), Swiss Prime Site Solutions (Fondsleitung und Real Estate Asset Management für Drittkunden), Wincasa (Immobilienbewirtschaftung für Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Drittkunden) sowie Jelmoli (Premium Omnichannel Department Store).

Die Real Estate Investment Plattform von Swiss Prime Site bietet Investoren umfassende Möglichkeiten, direkt oder indirekt in Immobilien oder darauf basierende Produkte zu investieren. Das Spektrum umfasst Aktien- oder Bondinvestitionen in die grösste Schweizer Immobilienfirma mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio, Beteiligungen an einer der grössten Anlagestiftung der Schweiz, Fondsprodukte im kommerziellen wie im Wohnbereich oder Direktmandate zur Betreuung von eigenen Immobiliengefässen bis hin zur operativen Betreuung von selbst gehaltenen Immobilien.

Die Anlagestrategien unterscheiden sich nach Nutzungsarten, Regionen und Finanzierungsvorgaben sowie rechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gefässe und Mandate. Die Dienstleistungen für die Anlagegefässe und Mandate decken die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab. Dazu gehören der Erwerb einer Liegenschaft oder eines Areals, die Projektentwicklung (Development) und Projektrealisierung (Construction), das Portfolio- und Asset Management, die Bewirtschaftung und auch die Devestition von Immobilien sowie die Kapitalbeschaffung.

Wertschöpfungskette

Ziel des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site ist es, eine langfristige, mehrdimensionale Wertgenerierung sicherzustellen. Die Wertschöpfungskette innerhalb der Unternehmensgruppe beginnt mit der Identifikation geeigneter Investitionsmöglichkeiten. Die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien investiert in erstklassig gelegene, wertbeständige Immobilien und Grundstücke in der Schweiz. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale bildet dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Ergänzt um den Asset Manager Swiss Prime Site Solutions, den Immobilien-Dienstleister Wincasa und den Premium Department Store Jelmoli verfügt Swiss Prime Site über ein schlagkräftiges Dienstleistungsportfolio entlang des Lebenszyklus' von Immobilien.



Stakeholder

Für Swiss Prime Site ist der wiederkehrende Austausch mit ihren zentralen Stakeholdern ein Kernelement ihrer vorausschauenden Geschäftsführung. Im Einklang mit der Unternehmensstrategie können dadurch die im Dialog identifizierten Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen in der Weiterentwicklung der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt werden.

Zentrale Stakeholdergruppen im Wertschöpfungsmodell von Swiss Prime Site sind Kunden und Mieter sowie Investoren, Lieferanten und Mitarbeitende. Entsprechend viel investiert das Unternehmen in die Pflege dieser Beziehungen, die je Gruppen-gesellschaft von unterschiedlicher Relevanz und Intensität sind.

→ SIEHE DAZU: BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 102-42, S. 30

Die kommerziellen Mieter sind die bedeutendste Kundengruppe von Swiss Prime Site. Sie generieren rund die Hälfte des Betriebsertrags der Unternehmensgruppe. Um die umfassenden Anliegen und Bedürfnisse der Mieter abzuholen, wurde im Berichtsjahr erstmals eine umfassende schriftliche Mieterumfrage (975 Gewerbemieter; Rücklaufquote 18%; 175 ausgewertete schriftliche Interviews) durchgeführt.

Die Mieterumfrage 2021 ergibt eine sehr hohe Gesamtzufriedenheit mit dem Mietverhältnis. Erfreuliche Haupterkenntnis daraus waren, dass trotz der herausfordernden, pandemiebedingten Umstände die Zufriedenheit und Loyalität der Mieter auf einem hohen Niveau gehalten werden konnte. Rund 70% der Mieter sind mit dem Mietverhältnis zufrieden oder sehr zufrieden, ebenso viele würden ihr Mietverhältnis verlängern, lediglich 5% sind unzufrieden. Veränderungen gegenüber früheren Befragungen stellen den akzentuierten Bedarf nach flexibler Flächennutzung und nach Daten zur Luftqualität und zum Raumklima in Echtzeit dar. Ebenfalls stieg die Bedeutung nachhaltigkeitsrelevanter Themen. Rund drei Viertel der Mieter zeigen Interesse an der Thematik. Dazu zählen etwa Forderungen zur Verbesserung der Raumtechnik, des Abfallmanagements und Recyclings sowie Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs.

Haupterkenntnisse Mieterumfrage 2021

	Zufriedenheit	72% der Mieter sind mit dem Mietverhältnis zufrieden oder sehr zufrieden.
	Loyalität	Unsere Mieter sind Loyal. 7 von 10 Mieter würden das Mietverhältnis verlängern.
	Flächenbedarf	95% der Mieter gehen davon aus, inskünftig gleich viel oder mehr Fläche zu benötigen.
	Interesse an Daten	Das Interesse an Daten über Raumklima & Luftqualität ist sehr hoch.
	Nachhaltigkeit	Bei drei Viertel der Mieter finden Nachhaltigkeitsthemen grossen Anklang.
	Zukunft	Mindestens 60% der Mieter wünschen sich zukünftig keine Änderungen der Mietfläche.

Ausgewählte Erkenntnisse aus der Mieterumfrage wurden im Rahmen des alle zwei Jahre durchgeführten Stakeholderdialogs mit über 25 Mietern vertieft. Dabei stand das Thema Nachhaltigkeit ebenfalls im Zentrum.

→ SIEHE DAZU: [BERICHT ZUM STAKEHOLDERDIALOG 2021](#), ABRUFBAR AUF [WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT](#)

→ [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, GRI 102-43, S. 30 / GRI 102-44, S. 30](#)

Finanzen

Stabile und zukunftsfähige Unternehmen basieren auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Swiss Prime Site hat im Berichtsjahr neue Capital Management-Prinzipien formuliert. Zu den wichtigsten gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, Erhöhung der finanziellen Flexibilität, Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten. Darauf aufbauend hat Swiss Prime Site im Berichtsjahr mit elf Schweizer Bankinstituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.6 Mrd. abgeschlossen. Einerseits löst das Unternehmen mit CHF 1.8 Mrd. die noch per 30. Juni 2021 im hohen Masse mit Grundpfand besicherten Bankhypotheken grossmehrheitlich ab. Mit dem Wechsel erhöht sich der Anteil der nicht durch Hypotheken belasteten Immobilien von aktuell knapp 30 auf über 80 Prozent des Gesamtportfolios, was eine deutliche Ersparnis bei den laufenden Zinskosten mit sich bringt, aber vor allem die finanzielle Agilität des Unternehmens erhöht und die Bilanzflexibilität stärkt. Darüber hinaus beinhaltet die neue Finanzierung auch eine direkte Verbindung zu den umfassenden Nachhaltigkeitszielen von Swiss Prime Site. Die zu bezahlende Kreditmarge ist unter anderem abhängig von der Entwicklung externer ESG-Ratings. Dies ermöglicht Swiss Prime Site eine weitere Integration der finanziellen und nichtfinanziellen Performance. Diese ergänzen die bereits emittierten Green Bonds, die Kapitalaufnahme für die Finanzierung von klar definierten, zertifizierten Immobilienprojekten sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsvorhaben. Im Berichtsjahr emittierte Swiss Prime Site bereits den zweiten Green Bond im Umfang von CHF 300 Mio. und verdoppelte damit die in nachhaltige Immobilien investierten Mittel. Als Basis dienen hierfür die Green Bond Principles (2018) der International Capital Market Association (ICMA).

→ SIEHE DAZU: [GREEN BOND FRAMEWORK](#), ABRUFBAR UNTER [WWW.SPS.SWISS UNTER INVESTOREN](#)

Zentrale finanzielle Kennzahlen der Swiss Prime Site-Gruppe sind der Betriebsertrag, das EBIT, die Eigenkapital- und Verschuldungsquote sowie die Ausschüttungsquote. Die Zielgrössen für die finanziellen Kennzahlen der Gruppengesellschaften orientieren sich an deren jeweiligem Kerngeschäft.

Infrastruktur

Die Infrastruktur von Swiss Prime Site umfasst einerseits 184 Immobilien im Portfolio, die gehalten, entwickelt, aufgewertet, vermietet oder verkauft werden, und andererseits auch alle Mittel, die zur Erbringung der weiteren immobiliennahen Dienstleistungen eingesetzt werden.

Die optimale Weiterentwicklung des Immobilienportfolios sowie die kundenorientierte Ausrichtung der immobilienbezogenen Dienstleistungen gehören zur unternehmerischen Basis von Swiss Prime Site Immobilien. Das Portfolio aus erstklassigen, wertbeständigen und attraktiven Immobilien besitzt aktuell einen Wert von CHF 12.8 Mrd. Das künftige Investitionsvolumen aus der Projektpipeline beträgt rund CHF 2.0 Mrd.

→ SIEHE DAZU: [GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN, S. 23](#)

Innovation

Swiss Prime Site setzt auf die stetige Unternehmensentwicklung mittels Wissenserweiterung sowie die Zusammenarbeit mit Partnern, um immaterielle Werte wie Patente, Marken, Software, Rechte und Lizenzen nutzbar zu machen. Wissenschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Entwicklungen und Trends werden übergeordnet über alle Geschäftsfelder hinweg analysiert und entsprechende Erkenntnisse bei Bestandsimmobilien oder in den Entwicklungsprojekten angewendet. Um für ihr Geschäftsmodell relevante Innovationen identifizieren zu können, führt Swiss Prime Site regelmässig Innovations- und Acceleratorworkshops durch. Bei letzteren kooperiert Swiss Prime Site mit Start-ups und erhält so frühen Zugang zu visionären Konzepten und neuen Geschäftsmodellen.

Im Rahmen des Innovationsmanagements befasst sich Swiss Prime Site mit disruptiven Themen wie Klimawandel, demografischer Wandel, Wertewandel in der Gesellschaft oder Kreislaufwirtschaft. Das Unternehmen nutzt die Kompetenzen der Mitarbeitenden aus verschiedenen Bereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen können. Im Berichtsjahr hat sich Swiss Prime Site beispielsweise eingehend mit den Themen Future of Work, Healthy Building & Tenant Experience, Energieeffizienz und Mobilität im Smart City Kontext auseinandergesetzt.

→ SIEHE DAZU: [BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, INNOVATIONSKULTUR- & PARTNERSCHAFTEN, S. 37](#)

Ökologie

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Bis 2040 strebt Swiss Prime Site Klimaneutralität im von ihr gehaltenen Immobilienportfolio an. Um dieses Ziel zu erreichen, werden gezielte Massnahmen ergriffen, um die Energieeffizienz zu steigern und Investitionen in erneuerbare Energien getätigt. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Im Rahmen einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Beschaffungspolitik werden ökologische Kriterien vorausgesetzt und wo immer möglich Ansätze einer Kreislaufwirtschaft unterstützt.

- SIEHE DAZU: GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SDG, BEITRAG ZUM SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ, CO₂-ABSENKPFAD, S. 14
- SIEHE DAZU: GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, SWISS PRIME SITE IMMOBILIEN, S. 23
- SIEHE DAZU: BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS, CRE 8, S. 60
- SIEHE DAZU: KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT

Mitarbeitende

Der langfristige Geschäftserfolg von Swiss Prime Site ist mitunter davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern.

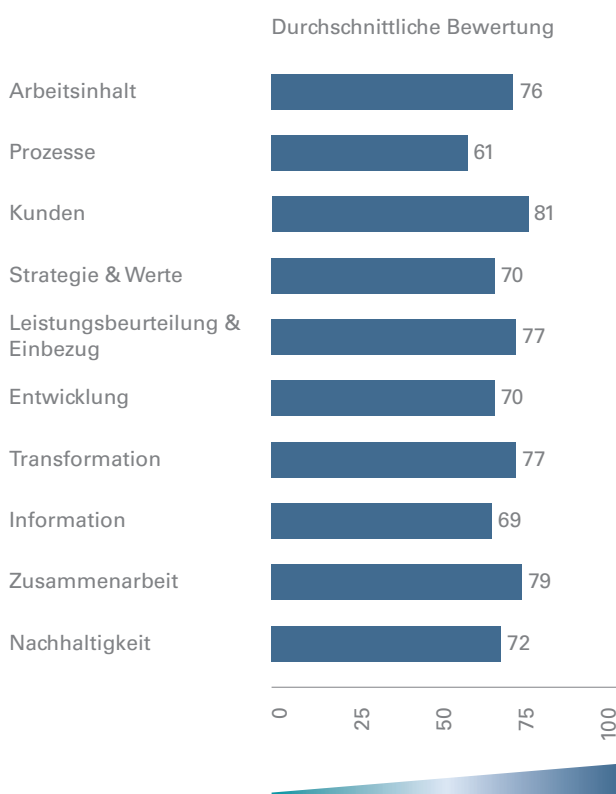
Um die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden zu ergründen, führt Swiss Prime Site regelmässig Mitarbeiterumfragen durch. Im Berichtsjahr erfolgte die Befragung erstmals über alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und ihre Gruppengesellschaften.

Die Umfrage enthielt 24 über alle Gruppengesellschaften identische Fragen. Über die eine Hälfte dieser Fragen wurde eine Einschätzung zur Arbeitssituation eingeholt, die anderen 12 Fragen lehnten an die «Gallup Q12» an, welche das «Employee Engagement» messen. Dieser allgemeine Fragenkatalog wurde durch zusätzliche unternehmensspezifische Fragen und Fragen rund um die Themen Mobilität und Nachhaltigkeit ergänzt.

Als positives Signal darf die hohe Rücklaufquote gewertet werden, die auf Engagement und Interesse zur Partizipation schliessen lässt. Es gingen 1198 beantwortete Fragebögen ein, was einer Rücklaufquote von 78% entspricht. Gegenüber der Umfrage von 2019 (nur Kadermitarbeitende), zeigte sich über alle abgefragten Themen eine bessere Bewertung – dies trotz der anhaltenden Beeinträchtigungen des Privat- und Arbeitslebens durch die Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie. Von den Aspekten der Arbeitssituation erhielten die Kun-

denorientierung und das Qualitätsbewusstsein die besten Bewertungen, das grösste Verbesserungspotenzial besteht in der Informations- und Feedbackkultur und bei den Prozessen, die besonders vom mittleren Kader kritisiert wurden.

Bewertung Aspekte der Arbeitssituation durch Mitarbeitende

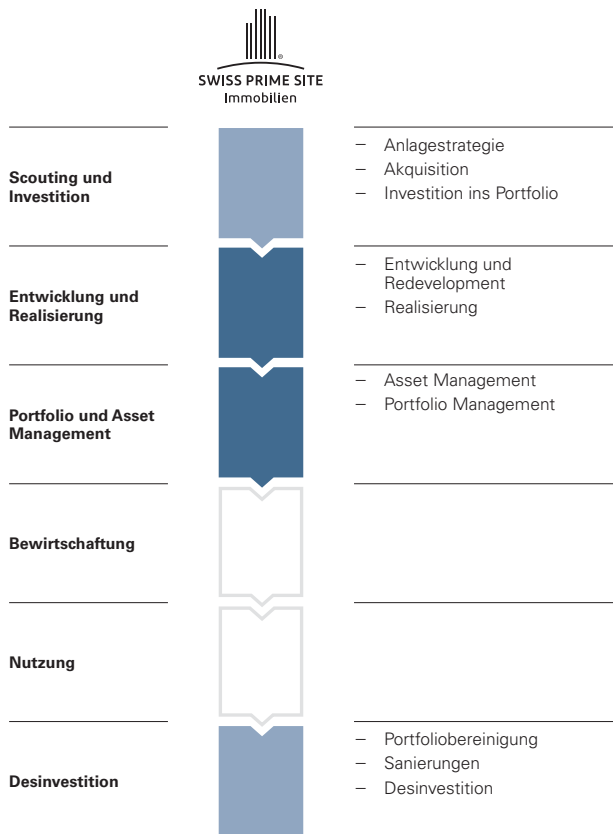


Erstmals wurden in dieser Umfrage auch gezielt Nachhaltigkeitsthemen abgefragt. Eindrücklich war die über alle Gruppengesellschaften hoch bewertete Bedeutung eines nachhaltig agierenden Arbeitgebers. Unterschiede zwischen den Gruppengesellschaften zeigten sich bei der Zufriedenheit hinsichtlich der Nachhaltigkeitskommunikation, wo mit zunehmender Distanz zu den Kernaktivitäten der empfundene Informationsstand abnahm. Die Weiterverarbeitung der aus der Umfrage gewonnenen Erkenntnisse erfolgt nachgelagert in Workshops innerhalb der Gruppengesellschaften.

- SIEHE DAZU: «BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS»: GRI 401, S. 48

Swiss Prime Site Immobilien

Geschäftsmodell und Wertschöpfung



Die beiden operativen Pfeiler von Swiss Prime Site Immobilien bilden das Portfolio und Asset Management zusammen mit dem Projektentwicklungsgeschäft. Durch Entwicklungen und Realisierungen von Immobilienprojekten sowie Umnutzungen oder Modernisierungen einzelner Liegenschaften oder ganzer Areale wird das erstklassige Immobilienportfolio kontinuierlich strategisch optimiert. Hierfür wird das Immobilienportfolio in vier Kategorien unterteilt: A Premium, B Premium, B-Lagen und C-Lagen. Während Premium-Liegenschaften gehalten oder Premium- und B-Lagen entwickelt werden, wird für Liegenschaften ohne Entwicklungspotenzial an B-Lagen und Liegenschaften an C-Lagen der Verkauf angestrebt.

Das Portfolio von Swiss Prime Site Immobilien weist einen Wert von CHF 12.8 Mrd. auf. Insgesamt umfasst das Portfolio per Ende 2021 184 Liegenschaften (2020: 185). Die Gesamtnutzungsfläche erhöhte sich auf 1 677 027 m² (2020: 1 669 941 m²), während die Leerstandsquote durch proaktives Management trotz des schwie-

rigen Umfelds auf 4.6% (2020: 5.1%) gesenkt werden konnte. Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 900 Mio.

Swiss Prime Site Immobilien hält ein mehrheitlich gewerblich genutztes Portfolio: Büroflächen 44% (2020: 44%), Verkaufsflächen 26% (2020: 26%). Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 14% des Nettomietetrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet (2020: 21%). Weitere 43% des Portfolios werden nach vier bis neun Jahren zur Neuvermietung fällig (2020: 34%).

Aktivitäten 2021

Im Berichtsjahr konnte Swiss Prime Site Immobilien ihre Bau- und Entwicklungsprojekte – trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten aufgrund der Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie – wie geplant vorantreiben. Nach wie vor tangiert die Tiefzinspolitik viele Aspekte des Kerngeschäfts von Swiss Prime Site Immobilien – sowohl positiv als auch negativ. Aufgrund der Marktsituation sind für das Unternehmen Investitionen in den Immobilienbestand sowie in Entwicklungsprojekte in den Vordergrund gerückt, während Akquisitionen im aktuellen Marktumfeld wenig attraktiv sind.

Unsicherheiten gab es im Berichtsjahr vor allem im allgemeinen regulatorischen Umfeld. Primär aufgrund der Eidgenössischen Volksinitiative «Für verantwortungsvolle Unternehmen – zum Schutz von Mensch und Umwelt» und der Eidgenössischen Abstimmung über die Totalrevision des CO₂-Gesetzes. Die negativen Entscheide an der Urne haben jedoch keinen Einfluss auf die Massnahmen in den Klimaschutz bei Swiss Prime Site Immobilien. So wurde die langfristige Planung entsprechender Massnahmen weiter professionalisiert, beispielsweise indem sie auf jede einzelne Liegenschaft heruntergebrochen wurde.

→ SIEHE DAZU: GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SDG, BEITRAG ZUM SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ, CO₂-ABSENKPFAD, S. 14

→ SIEHE DAZU: GREEN BOND REPORTING, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER INVESTOREN

Die bedeutendsten Meilensteine von Neu- und Umbauprojekten im Berichtsjahr waren:

- Alto Pont-Rouge, Lancy (2020–2023): Grundsteinlegung und Baubeginn eines modernen Dienstleistungsgebäudes mit Office- und Dienstleistungsflächen; zertifiziert nach SNBS; Vorvermietungsstand: 50%

→ SIEHE DAZU: WWW.ALTO-PONT-ROUGE.CH

- Müllerstrasse, Zürich (2021–2023): Erhalt Baubewilligung und Baubeginn des Redevlopment- und Pilotprojekts für Kreislaufwirtschaft mit Office- und Dienstleistungsflächen; zertifiziert nach SNBS; Vorvermietungsstand: 100%

→ SIEHE DAZU: WWW.SPS.SWISS/DE/IMMOBILIEN/PROJEKTE/PROJEKTE-IM-BAU

- JED, Schlieren (2018–2024): Abschluss Redevlopment des ehemaligen NZZ-Druckzentrums und Erhalt Baubewilligung für Neubau mit Labor- und Dienstleistungsflächen; zertifiziert nach BREEAM (Bestand), SNBS (Neubau); Vorvermietungsstand Neubau: 50%

→ SIEHE DAZU: WWW.JED.SWISS

- Messeturm, Basel (2021): Re-Opening nach umfassenden, Cradle-to-Cradle Prinzipien folgenden, Sanierungsmassnahmen; Vermietungsstand: 80%

→ SIEHE DAZU: WWW.MESSETURMBASEL.CH

- Tertianum, Monthey (2019–2021): Fertigstellung und Mieterübergabe Neubauprojekt; Zertifizierung nach Minergie; Vermietungsstand: 100%

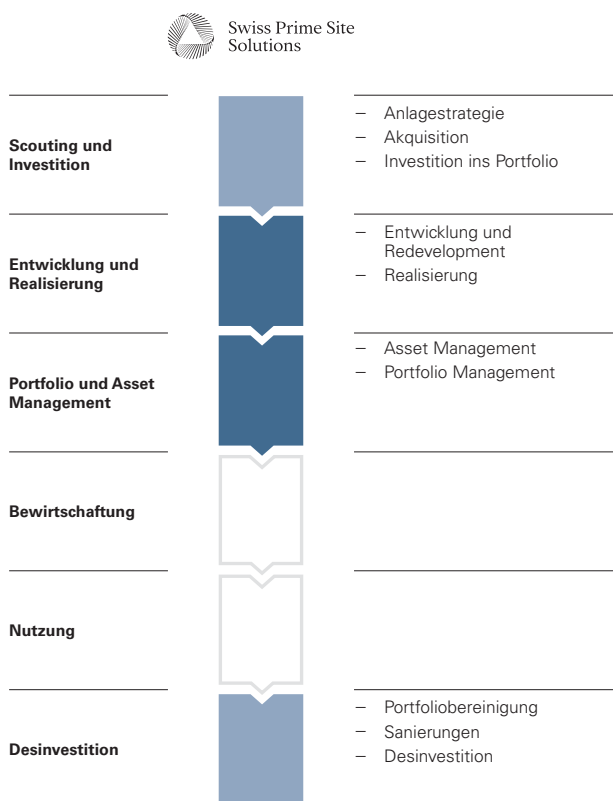
→ SIEHE DAZU: WWW.TERTIANUM.CH

- Tertianum, Olten (2021–2023): Erhalt Baubewilligung und Baubeginn Neubauprojekt; Zertifizierung nach Minergie; Vorvermietungsstand: 100%

→ SIEHE DAZU: WWW.SPS.SWISS/DE/IMMOBILIEN/PROJEKTE/PROJEKTE-IM-BAU

Swiss Prime Site Solutions

Geschäftsmodell und Wertschöpfung



Swiss Prime Site Solutions entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Produkte für Anleger im Rahmen diskretionärer Mandate sowie Portfolio und Asset Management für Drittgefässe. Das Unternehmen verwaltet per Ende 2021 CHF 3.6 Mrd. Assets under Management und betreut eine Entwicklungs-Pipeline von über CHF 600 Mio. Das Ziel von Swiss Prime Site Solutions ist es, die bestehende Marktposition im Bereich Real Estate Asset Management & Services weiter zu stärken und die Assets under Management bis 2025 deutlich auf über CHF 10 Mrd. auszubauen.

Ein bedeutendes Mandat von Swiss Prime Site Solutions ist die Geschäftsführung und Anlageberatung im Auftrag der Swiss Prime Anlagestiftung. Die Swiss Prime Site Solutions erbringt Dienstleistungen im Portfolio- und Assetmanagement von Immobilienanlagen. Dazu gehören unter anderem die Erarbeitung von Akquisitions- und Veräusserungsstrategien, Potenzialanalysen innerhalb des bestehenden Portfolios, die Steuerung sowie das Monitoring von Immobilienentwicklungen sowie die Durchführung von Emissionen.

Aktivitäten 2021

Grundlage der Wachstumsstrategie von Swiss Prime Site Solutions ist die im zweiten Halbjahr 2021 erhaltene Bewilligung für die Fondsleitung von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, um den Ausbau der Produktbasis weiter voranzutreiben. Noch im Berichtsjahr lancierte das Unternehmen seinen ersten Immobilienfonds. Der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial (SPSS IF Commercial) ist ein vertraglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht für in der Schweiz ansässige qualifizierte Investoren. Der Investitionsfokus liegt hauptsächlich auf gewerblich genutzten Liegenschaften, die eine hohe Diversifikation von Mietern mit hochgradiger Bonität und Reputation aufweisen. Die Liberierung erfolgte im Dezember 2021. Mit einem Emissionsvolumen von rund CHF 144 Mio. realisiert der SPSS IF Commercial Investitionsoportunitäten im Umfang von rund CHF 220 Mio. Durch die im Dezember 2021 angekündigte und im Januar 2022 durchgeführte Akquisition des Real Estate Managers Akara stärkt Swiss Prime Site ihr Geschäftsmodell im Segment Dienstleistungen weiter. Akara wird im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 in die Swiss Prime Site Solutions integriert.

«SPA Living+ Europe» ist eine im Herbst 2020 lancierte Anlagegruppe für Investoren, die gemäss Schweizer Gesetzgebung in steuerbefreite Anlagestiftungen investieren dürfen. Im Auftrag der Swiss Prime Anlagestiftung hat Swiss Prime Site Solutions im Berichtsjahr für «SPA Living+ Europe» in Deutschland im Umfang von EUR 42 Mio. investiert.

Im Berichtsjahr konnte Swiss Prime Site Solutions ausserdem die Asga Pensionskasse als Neukunden zu den bestehenden treuhänderischen Mandaten für die Pensionskassen von BASF Schweiz und Edifondo hinzugewinnen.

Wincasa

Geschäftsmodell und Wertschöpfung



Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das Geschäftsmodell von Wincasa gründet auf den beiden zentralen Wertschöpfungspfeilern «Bewirtschaftung und Center & Mixed-Use Site Management» sowie «Construction & Facility Management». Das Angebot für Firmenkunden reicht von der Bewirtschaftung, dem Bauherrentreuhand- und Baumanagement über die Revitalisierung und Wiedervermietung von Immobilien bis hin zur strategischen Beratung. Das Unternehmen bewirtschaftet rund 238 046 Objekte mit einem Anlagewert von rund CHF 76 Mrd. und ist an 29 Standorten, verteilt über alle Landesteile, präsent.

Aktivitäten 2021

Im Rahmen der Umsetzung ihrer Strategie «Wincasa 2025» wurden im Berichtsjahr neue Funktionalitäten und Datenauswertungen im digitalen Eigentümer-Kundenportal sowie der Roll-out des digitalen Mieterportals WincasaHome umgesetzt. Flächen einiger selbst gemieteter Filialen wurden optimiert und in den Kundenportfolios insbesondere im Bereich der Shoppingcenter an Repo-

sitionierungen gearbeitet. Die Auswirkungen der Massnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie wirkten sich im Berichtsjahr auf Seite der Kunden von Wincasa und dadurch auch auf die Wertschöpfung des Unternehmens aus. Denn auch im zweiten Pandemiejahr legte der Online-Handel stark zu – zulasten der Retail-Umsätze an den physischen Standorten. Nicht überraschend gingen deshalb bei Wincasa aus dem gesamten kommerziellen Nutzungssegment (Retailer, Büro- und Gewerbemietler) wiederum Anfragen für Mietzinsherabsetzungen ein.

Auf Investorensseite waren im Berichtsjahr weiterhin das angespannte Renditeumfeld (v. a. tiefe Ankaufsrenditen) sowie der Performance-Druck in den einzelnen Anlagevehikeln spürbar. Hierdurch werden stets mehr Leistungen der Drittlieferanten (Property und Facility Manager) gefordert und ihre Honorare vermehrt kritisch hinterfragt.

Wie bei den anderen Gruppengesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe nimmt das Thema Nachhaltigkeit auch bei Wincasa laufend an Bedeutung zu. Im Bereich Nachhaltigkeit wurden Wincasa diverse Koordinationsstellen- und Photovoltaik-Installationsmandate vergeben und das Thema Elektromobilität weiter vorangetrieben.

Besondere Aufmerksamkeit widmete Wincasa abermals der Digitalisierung. Mit der Umsetzung des virtuellen Empfangs in kommerziellen Gebäuden sowie der gleichzeitigen Anbindung der wichtigsten digitalen Touchpoints in den entsprechenden Pilotprojekten kann Wincasa eine echte Innovation in ihrem Segment vorweisen, die im Berichtsjahr zum Gewinn zweier neuer Kundenmandate führte. Ein weiterer Meilenstein war 2021 der Roll-out der digitalen Mieterplattform «WincasaHome» für über 30 000 Wohnungen. Unter dem Projekt «Digital Assets 2.0» wurde die Digitalisierung der Liegenschafts- und Mieterdossiers sowie elektronische Verarbeitung der Kreditorenrechnungen weiter vorangetrieben. In der Betreuung und Abwicklung von Nebenkosten wurde mit der Zentralisierung und dem Aufbau der Liegenschaftsbuchhaltung ein wichtiger Meilenstein erreicht. Die innovative Lösung «E-Rent» ermöglicht den Abschluss eines Mietvertrags innert Minuten und vollständig digital und anlässlich des Digital Real Estate Summit 2021 mit einer Platzierung unter den Top-3 gewürdigt wurde.

Jelmoli

Geschäftsmodell und Wertschöpfung



abteilung durchgehend geöffnet blieb und den Kunden Einkaufs-Services für alle Produkte des Hauses per Bestellung (E-Mail/ Telefon/WhatsApp) angeboten wurden. Der seit Jahren anhaltende und durch die Pandemie verstärkte Trend zum E-Commerce macht sich auch bei Jelmoli bemerkbar. Um die sich daraus ergebenden Opportunitäten für ein Omnichannel-Warenhaus nützen zu können, wurde der Onlinestore neu aufgestellt und weiterentwickelt, um ab 2022 eine Vollsortimentsstrategie verfolgen zu können.

Im Berichtsjahr wurden bei Jelmoli zentrale strategische Massnahmen vorangetrieben. Die dafür notwendig gewordene Reorganisation konnte im ersten Halbjahr 2021 abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr erfolgte der Go-Live einer komplett neuen Systemlandschaft, welche ein neues Enterprise-Resource-Planning (ERP) sowie sämtliche Umsysteme (z. B. Online-Store, CRM) beinhaltet. Ein weiterer Umsetzungsschritt erfolgte im Bereich der Nachhaltigkeit. Um dem Bedürfnis der Kunden nach nachhaltigerem Konsum zu Gunsten von lokalen Produkten und Lieferanten Rechnung zu tragen, hat Jelmoli im Berichtsjahr Nachhaltigkeit in die Strategie implementiert. Auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse wurden die relevanten Themenfelder ermittelt und ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept erstellt. Im Rahmen dieser Wesentlichkeitsanalyse wurden drei Stakeholderdialoge in Form einer Mitarbeiterumfrage, einer Kundenumfrage und einer Lieferantenumfrage durchgeführt. Ziele und Massnahmen wurden auf dieser Basis erarbeitet.

Jelmoli ist der führende Premium Omnichannel Department Store der Schweiz. Das Traditionshaus an der Zürcher Bahnhofstrasse verfügt über weitere Verkaufsstellen am Flughafen Zürich im Airside Center und im Circle. Jelmoli vertreibt einen Teil des rund 1 000 Marken umfassenden Warensortiments auch über einen neu lancierten Online-Shop und verfolgt damit eine Omnichannel-Strategie. Hinzu kommen Angebote in den Bereichen Gastronomie, Services und Events. Dank der Vermietung von Verkaufsflächen an Dritte sorgt Jelmoli für eine zusätzliche Optimierung der Wertschöpfung.

Aktivitäten 2021

Das Berichtsjahr war einerseits geprägt durch bereits länger anhaltende Veränderungs- und Reorganisationsprozesse, andererseits durch die Auswirkungen der Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie. Jelmoli war vom fünfmonatigen Lockdown in der Gastronomie und dem sechswöchigen Lockdown im Retail direkt betroffen. Die Auswirkungen konnte das Unternehmen zumindest teilweise kompensieren, indem die Lebensmittel-

Bericht nach den GRI-Standards 2021

Allgemeine Standardangaben

102-1 Name

Swiss Prime Site AG

102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen

Der Schweizer Immobilienmarkt ist für die Swiss Prime Site-Gruppe und das Kerngeschäft Immobilien massgebend. Die wichtigsten Einflussfaktoren für das Unternehmen sind der Miet-, Transaktions- und Kapitalmarkt. Weitere bedeutende Impulse ergeben sich aus der Nachfrage nach Dienstleistungen für Real Estate Asset und Property Management sowie aus dem Detailhandel.

→ SIEHE DAZU: WWW.SPS.SWISS

102-3 Hauptsitz

CH-4601 Olten

102-4 Betriebsstätten

→ SIEHE DAZU: FINANZBERICHT 2021

102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform

→ SIEHE DAZU: CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT 2021

102-6 Belieferte Märkte

→ SIEHE: WWW.SPS.SWISS

102-7 Grösse der Organisation

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 12.8 Mrd. auf. Inklusive Swiss Prime Site Solutions werden total CHF 18.7 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

→ SIEHE DAZU: WWW.SPS.SWISS

102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden

Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte per 31. Dezember 2021 insgesamt 1667 Mitarbeitende.

→ SIEHE DAZU: MITARBEITERKENNZAHLEN
SWISS PRIME SITE GRUPPE, S. 50

102-9 Lieferkette

Aufgrund der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder unterscheidet sich die Lieferkette der vier Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site signifikant voneinander.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien entfällt der grösste Teil der eingekauften Leistungen auf folgende Kategorien:

Kategorie	Einkaufsvolumen 2021 (Mio. CHF)
Total	333
Investitionen Development	129
Folgeinvestitionen Bestand	112
Investitionen in Proof of Concept Projekte	33
Unterhalt- und Reparaturleistungen	14
Property & Facility Management	45

Swiss Prime Site Solutions

Der Einkauf von Swiss Prime Site Solutions beschränkt sich fast ausschliesslich auf Beratungsdienstleistungen, nachdem Beschaffungen im Bereich Facility Management oder Baudienstleistungen in Zusammenhang mit den für Drittkunden verwalteten Immobilienportfolios grundsätzlich von der jeweiligen Geschäftsführung (z. B. Anlagestiftung, Pensionskassen) verantwortet werden.

Wincasa

Wincasa beschafft Produkte und Dienstleistungen einerseits im Mandatsgeschäft für Immobilieneigentümer, andererseits für den eigenen Betrieb. Im Mandatsgeschäft wendet Wincasa auf Wunsch des Immobilieneigentümers ökologische und soziale Kriterien an, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen. 2021 bezog das Unternehmen Waren und Dienstleistungen für den eigenen Betrieb von rund 200 Direktlieferanten im Wert von rund CHF 15 Mio. (Vorjahr: CHF 28 Mio.).

Jelmoli

Jelmoli führt Artikel von rund 1000 Marken im Sortiment. Ein Grossteil der Produkte entfällt auf die Bereiche Fashion, Beauty, Sport, Lebensmittel und Home Living.

Im Sinne der 2020 abgeschlossenen und im Berichtsjahr erneuerten Mitgliedschaft im globalen Wirtschaftsverband amfori hat Jelmoli allen Marken-Lieferanten den amfori Verhaltenskodex BSCI zugestellt. Weiter werden neu alle Lieferanten nach Nachhaltigkeitskriterien kategorisiert.

Jelmoli plant, das Angebot an nachhaltigen Produkten zu erweitern. Die quantitativen Vorgaben und entsprechenden Ziele werden in der Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet. Der Einkauf hat den Auftrag, nachhaltige Produkte zu beschaffen und das Sortiment entsprechend zu erweitern. Die Mitarbeitenden wurden durch die Schulung «Grundlagen der Nachhaltigkeit» und den Workshop «nachhaltige Beschaffung und Verpackungen» für entsprechende Aufgaben befähigt.

102-10 Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette

Im Berichtsjahr wurde eine Reorganisation durchgeführt, derweil gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Lieferkette.

102-11 Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Um die langfristigen Unternehmensziele erreichen zu können, ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken hat bei Swiss Prime Site deshalb einen hohen Stellenwert.

→ SIEHE DAZU: RISIKOMANAGEMENT IM ANHANG, S. 77

102-12 Externe Vereinbarungen und Initiativen

Swiss Prime Site anerkennt die Gefahren, die von einem ungebremsten Klimawandel ausgehen und bekennt sich zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Das Unternehmen nimmt das Ziel als Richtschnur, um eigene Umweltziele und Massnahmen festzulegen. Es strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Bei der Einschätzung und Offenlegung der durch den Klimawandel bedingten Risiken orientiert sich Swiss Prime Site an den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Darüber hinaus unterstützt Swiss Prime Site die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen und nutzt die Ziele als Bezugssystem bei der Entwicklung der unternehmens-eigenen Nachhaltigkeitsziele.

Im Rahmen ihres Engagements für Nachhaltigkeit hat Swiss Prime Site Rahmenbedingungen formuliert, unter denen Green Bonds zur Finanzierung oder Refinanzierung geeigneter grüner Projekte emittiert werden können. Das entsprechende Framework ist so konzipiert, dass es mit den International Capital Market Association (ICMA) Green Bond Principles (2018) übereinstimmt.

→ SIEHE DAZU: RISIKOMANAGEMENTBERICHT IM ANHANG, S. 78

→ SIEHE DAZU: GREEN BOND FRAMEWORK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER INVESTOREN

→ SIEHE DAZU: GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SDG, S. 10

102-13 Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen

Aufgrund der vielfältigen Tätigkeitsbereiche der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site decken die Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen eine grosse Bandbreite ab. Alle Gruppengesellschaften konzentrieren sich darauf, Mitgliedschaften zu berücksichtigen, bei denen es eine inhaltliche Nähe zum Kerngeschäft gibt. Dabei geht es unter anderem um eine ausgewogene politische Interessenvertretung, beispielsweise als Mitglied des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Weitere Partnerschaften bestehen mit Avenir Suisse, der Greater Zurich Area und dem Verband von Entwicklung Schweiz.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien engagiert sich in der Vorstandsarbeit und als Mitglied des Verbands der Immobilieninvestoren (VIS) unter anderem für die Förderung liberaler Markt- und Wettbewerbsbedingungen. Zudem ist das Unternehmen im Vorstand von Madaster vertreten und Mitglied im Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) sowie Mitglied der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI).

Swiss Prime Site Solutions

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

Wincasa

Wincasa ist Mitglied im grössten Schweizer Verband für Immobilienreuhändler (SVIT) und im Swiss Council of Shopping Center (SCSC). Das Unternehmen ist überdies bei der weltweit grössten Immobilienvereinigung, der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), akkreditiert und Teil der Interessengemeinschaft Bauen digital Schweiz. Seit 2021 ist Wincasa zudem Mitglied bei «Madaster» Schweiz.

Jelmoli

Jelmoli ist Mitglied im Handelsverband Suisse und pflegt mit der Suisse Retail Federation engen Kontakt in Bezug auf die Massnahmen des Bundesamts für Gesundheit (BAG) zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie und die daraus resultierenden Schutzkonzepte für den Detailhandel.

Weiter setzt sich das Unternehmen als Mitglied der Vereinigung Bahnhofstrasse für den Erhalt und die Förderung der Bahnhofstrasse als attraktive Einkaufsdestination ein. Zudem ist Jelmoli als Gründungsmitglied der Intercontinental Group of Department Stores (IGDS) mit führenden Department Stores weltweit in engem Austausch. Seit dem Berichtsjahr ist das Unternehmen neu Premium-Mitglied der Schweizerischen Gesellschaft für Marketing (GfM) und Jelmoli-CEO Nina Müller wurde in deren Vorstand gewählt.

Um sein Engagement für die Nachhaltigkeit zu bestärken, ist Jelmoli seit August 2020 Mitglied des Wirtschaftsverbandes amfori BSCI/BEPI, einer Initiative für Transparenz, Ökologie und Fairness in der Lieferkette. Das Unternehmen ist zudem Mitglied der Textil Alliance Suisse 2020 und unterstützt deren Manifest «Zukunft Textilbranche Schweiz», welches sich für ein saisongerechtes Angebot, verkürzte Sales-Phasen und mehr Wertigkeit bei den Produkten einsetzt.

102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers

→ SIEHE DAZU: GESCHÄFTSBERICHT 2021

102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Um die langfristigen Unternehmensziele erreichen zu können, ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken hat bei Swiss Prime Site deshalb einen hohen Stellenwert.

→ SIEHE DAZU: GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, S. 19

→ SIEHE DAZU: RISIKOMANAGEMENT IM ANHANG, S. 78

102-16 Werte, Prinzipien, Standards und Normen

Die Werte Respekt, Integrität, Verantwortung, Ambition und Innovation sind bei Swiss Prime Site mit Leitsätzen und ergänzenden Ausführungen verankert. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben. Der 2015 veröffentlichte Verhaltenskodex fusst auf diesen Unternehmenswerten

und ist für alle Mitarbeitenden in allen Gruppengesellschaften verbindlich. Jede Gruppengesellschaft hat die Grundsätze durch spezifische Weisungen ergänzt.

2016 wurden die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex in den einzelnen Gruppengesellschaften eingeführt und seither durch regelmässige Informationsveranstaltungen und fallweise Beratungen verankert. Zusätzlich werden die Werte und der Verhaltenskodex anlässlich von Welcome Days neuen Kadermitarbeitenden bekannt gemacht. Seit 2019 wurde überdies das gesamte Weisungswesen auf Gruppenstufe revidiert und für die individuelle Umsetzung den Gruppengesellschaften zur Verfügung gestellt. Im Berichtsjahr wurden zwei neue gruppenweit geltende Richtlinien ab dem 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt: der Verhaltenskodex für Lieferanten und das Konzept zur Umweltpolitik. Diese beiden Richtlinien wurden im Berichtsjahr durch die Gruppengesellschaften individuell implementiert – einerseits durch Compliance-Massnahmen, andererseits durch die Integration in relevante Vertragswerke.

→ SIEHE DAZU: VERHALTENSKODEX, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UTER.GOVERNANCE

→ SIEHE DAZU: VERHALTENSKODEX FÜR LIEFERANTEN, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UTER.GOVERNANCE

→ SIEHE DAZU: KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UTER.GOVERNANCE

Jelmoli

Jelmoli hat «Purpose» und Vision im Berichtsjahr neu formuliert: Jelmoli will Menschen nachhaltig begeistern, indem sie und das Warenhaus neu erfindet und den bewussten Konsum der Zukunft fördert und gestaltet. Diese Haltung wird mit THE GREEN ACT auch in der Kommunikation nach aussen manifestiert.

→ SIEHE DAZU: WWW.JELMOLI.CH

102-18 Führungsstruktur

→ SIEHE DAZU: CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT 2021

102-40 Stakeholder**102-42 Identifikation und Auswahl von Stakeholdern****102-43 Stakeholder-Engagement-Ansatz****102-44 Vorgebrachte Themen und Anliegen**

Für Swiss Prime Site ist der wiederkehrende Austausch mit ihren zentralen Stakeholdern ein Kernelement ihrer vorausschauenden Geschäftsführung. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette haben sich zielgruppenorientierte Austausch- und Informationsformate etabliert.

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Swiss Prime Site-Gruppe		
– Aktionäre	– Konferenzen und Roadshows für Investoren und Analysten	– Geschäftsgang
– Analysten		– Aktuelle Entwicklungen
– Investoren	– Regelmässige Gespräche mit Analysten durch Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Investor Relations	– Strategie
– Stimmrechtsberater		– ESG-Performance
– Mitarbeitende und Kunden	– Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day)	
	– Jährliche Generalversammlung	
	– Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen	
	– Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht)	
	– Website und Social-Media-Kanäle	
	– Mitarbeiterumfrage, Kadertag und Mieterumfrage	
	– Wesentlichkeitsumfrage	
	– Stakeholderdialog	

Neben den auf Gruppenstufe betreuten Aktionären, Analysten und weiteren investorensseitigen Anspruchsgruppen gibt es zwei weitere für den gesamten Wertschöpfungsprozess zentrale Stakeholder-Gruppen von besonderer Wichtigkeit für die gesamte Unternehmensgruppe: Mitarbeitende und Mieter.

Um die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden zu ergründen, führt Swiss Prime Site regelmässig Mitarbeiter- und Mieterumfragen durch.

→ SIEHE DAZU: MITARBEITERKENNZAHLEN SWISS PRIME SITE-GRUPPE, S. 50

Alle zwei Jahre führt Swiss Prime Site einen Stakeholderdialog durch, bei dem mit einer ausgewählten Stakeholder-Gruppe aktuelle Themen aus Chancen- und Risikosicht diskutiert werden. Im Einklang mit der Unternehmensstrategie können dadurch die im Dialog identifizierten Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen in der Weiterentwicklung der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt werden.

Im Berichtsjahr wurde dieser Stakeholderdialog auf die Mieter ausgerichtet. Dem Stakeholderdialog vorgelagert wurde neben einer Umfrage zur Aktualisierung der wesentlichen Themen, eine umfassende schriftliche Mieterumfrage durchgeführt. Diese holte die Mieter hinsichtlich ihrer Zufriedenheit, ihrer Loyalität, ihrem Interesse an Daten und an Nachhaltigkeitsthemen sowie ihrem zukünftigen Flächenbedarf ab. Es konnten 175 schriftliche Inter-

views ausgewertet werden, was einem Rücklauf von 18% entspricht. Die Umfrage ergab, dass eine (teilweise deutliche) Mehrheit der Geschäftsmieter zufrieden ist, das Mietverhältnis verlängern würde, auch zukünftig einen vergleichbaren Flächenbedarf hat, Interesse an Daten zu Raumklima & Luftqualität bekundet und für Nachhaltigkeitsthemen offen ist. Bei den Nachhaltigkeitsthemen stehen Abfallmanagement und Recycling, Informationen rund ums Thema Nachhaltigkeit sowie Beratung und Zusammenarbeit, um den Energieverbrauch zu senken, zuoberst auf der Prioritätenliste der Mieter.

→ SIEHE DAZU: WESENTLICHE THEMEN, S. 6

→ SIEHE DAZU GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SDG, WERTSCHÖPFUNG, S. 10

Aus den Erkenntnissen der Mieterumfrage wurden einerseits übergeordnete Massnahmen abgeleitet – wie beispielsweise eine raschere Reaktionszeit in der Liegenschaftsverwaltung – und andererseits wurden für Mieter mit unterdurchschnittlicher Zufriedenheit in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Asset Manager individuelle Optimierungsvorschläge ausgearbeitet. Die Umsetzung dieser Massnahmen ist für das erste Quartal 2022 geplant. Im zweiten Quartal wird die nächste Mieterumfrage vorgesehen. Das von den Mietern gemäss Umfrage belegte Interesse an Nachhaltigkeitsthemen prägte die thematische Ausrichtung des Stakeholderdialogs massgeblich. Die im Format des World-Café abgehaltenen Workshops befassten sich mit folgenden sechs Nachhaltigkeitsthemen aus dem ESG-Kosmos:

- Ziel «Netto Null»
- Unternehmerische Verantwortung
- Nachhaltigkeitsinformationen, Standards und Labels
- Kreislaufwirtschaft
- Resiliente Immobilien Post COVID
- Community Engagement

→ SIEHE DAZU: BERICHT ZUM STAKEHOLDERDIALOG 2021, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Swiss Prime Site Immobilien		
– Mieter und Mietinteressenten	– Regelmässiger Austausch mit Mietern und Mietinteressenten	– Flächenangebot und Angebote rund um die Liegenschaften
– Bauprojekt-beteiligte	– Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren	– Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate
– Behörden	– Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugs-terminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau	– Berücksichtigung lokaler Begebenheiten rund um Entwicklungsprojekte
– Ortsansässige Stakeholder (Anwohner, Vereine, politische Vertreter)	– Zufriedenheitsumfragen	
– Lieferanten und Geschäftspartner	– regelmässige Gespräche	
	– Stakeholderdialog	
	– Wesentlichkeitsanalyse	

Swiss Prime Site Immobilien fokussiert im Austausch mit ihren Stakeholdern auf die Mieter sowie Mietinteressenten. Traditionell drehen sich deren Hauptanliegen um das Flächenangebot sowie Angebote rund um ihre Liegenschaften. Hier möchte Swiss Prime Site Immobilien mit einem ausgewogenen Mietermix im Retailbereich Zusatznutzen generieren und sich differenzieren. Insbesondere international aktive Firmen legen nach wie vor grossen Wert auf eine besonders nachhaltige Bauweise und verlangen anerkannte Gebäudezertifizierungen, die den entsprechenden Standard belegen.

Um die Bedürfnisse der Mietinteressenten bestmöglich zu berücksichtigen, bietet Swiss Prime Site Immobilien objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchstouren durch Liegenschaften an. Der regelmässige Austausch mit potenziellen Mietern hilft, sich noch gezielter auf die zukünftigen Wünsche der Kunden einzustellen. Das Unternehmen stellt dies auch durch regelmässige Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugs-terminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau sicher. Bei bestehenden Mietern werden regelmässig Zufriedenheitsumfragen durchgeführt – zuletzt im Berichtsjahr.

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

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Swiss Prime Site Solutions		
– Swiss Prime Anlagestiftung (als aktuell einziger Kunde)	– Wöchentlicher Austausch mit der Geschäftsführung	– Swiss Prime Anlagestiftung
– Investoren	– Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat	– Investitionsentscheide
– Aufsichtsbehörden	– Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings	– Dienstleistungsangebot
	– Jährliche Anlegerversammlung	– Projektentwicklungen und Akquisitionen
	– Jährliche Berichterstattung	– Unternehmensorganisation
	– Webseite und Social-Media-Kanäle	– Kompetenzen der Schlüsselpersonen
Wincasa		
– Kommerzielle Grossmieter und rund 68'000 Wohnungsmieter	– Regelmässiger Austausch und Koordinationssitzungen mit dem Management von Grosskunden	– Anliegen zum kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement
– Eigentümer und institutionelle Investoren	– Jährliche CEO-Treffen bei Schlüsselkunden	– Verbesserung von Geschäftsprozessen
– Lieferanten	– Austausch über das Customer Value Center	– Anforderungen an fachspezifisches Know-how und Verfügbarkeit von Dienstleistungen
	– Mieterportal	– Nachhaltige Nutzung von Liegenschaften
	– Eigentümerportal	
	– Webseite und Social-Media-Kanäle	
Jelmoli		
– Kunden	– Täglicher Austausch mit Kunden im Geschäft	– Sortiment und Produktqualität
– Lieferanten	– Information-Desk	– Kundenbetreuung
– Mieter von Verkaufsflächen	– Mystery-Testings	– Sprach- und interkulturelle Kompetenzen
	– Regelmässiger Austausch mit Lieferanten und Mietern von Verkaufsflächen	– Umsätze und Profitabilität
	– Webseite, Social-Media-Kanäle und Newsletter	– Deklarationspflichten
		– Kombination von Angeboten auf eigenbewirtschafteten und vermieteten Verkaufsflächen

Jelmoli hat im Berichtsjahr 672 Kunden im Rahmen einer Online-Umfrage zum Thema Nachhaltigkeit befragt. Die hohe Rücklaufquote und die grosse Anzahl zusätzlicher Kommentare zeigten auf, dass das Thema Nachhaltigkeit von den Kunden als wichtig empfunden wird. Themenübergreifend wünschen sich diese mehr Transparenz und Informationen, beispielsweise hinsichtlich Umweltfussabdruck oder Herkunft eines Produkts. Unter anderem wurden faire Arbeitsbedingungen für Mitarbeitende, Datenschutz, Tierschutz-Standards, Transparenz bei Herkunft, Materialien & Herstellung, Abfall Reduzierung & Recycling, Innovation, Inklusion, Vielfalt & Gleichberechtigung, Sozialverträglichkeit der Produkte und Regionalität werden als wichtig erachtet. Diese Themenfelder wurden in der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt und priorisiert. Die entsprechenden Massnahmen werden im Zuge von THE GREEN ACT definiert und ab 2022 umgesetzt.

102-41 Kollektivvereinbarungen

Für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site gelten keine Gesamtarbeitsverträge. Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe haben Zugang zu einer Integrity-Plattform, die von einem unabhängigen Partner (EQS) betrieben wird. Die Plattform dient als Beschwerdeweg bei Verstössen gegen den Verhaltenskodex oder anderen arbeitsrechtlichen Belangen. Dies schliesst Beschwerden in Zusammenhang mit Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen, welche Swiss Prime Site gewährt, mit ein. Zusätzlich bietet die Swiss Prime Site-Gruppe in Kooperation mit einem externen Dienstleister eine Anlaufstelle, an die sich die Mitarbeitenden in schwierigen privaten oder beruflichen Situationen wenden können.

Themenspezifische Angaben

Ökonomische Themen

201 Wirtschaftliche Leistung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site ist überzeugt, mit einem umfassenden Ansatz der nachhaltigen Wertschöpfung langfristiges Wachstum und somit ökonomischen Nutzen für die verschiedenen Stakeholder gewährleisten und die Anleger mit einer angemessenen Ausschüttung honorieren zu können. Die nachhaltige Unternehmensführung wird im Businessplan- und Budgetierungsprozess konkretisiert. Darin werden unter anderem Chancen, Herausforderungen und Ziele für die nächsten drei respektive fünf Jahre reflektiert. Der Businessplan wird jährlich überarbeitet und enthält fallweise Szenariobetrachtungen. Diese widerspiegeln die Geschäftsentwicklung unter Annahme verschiedener wirtschaftlicher und regulatorischer Veränderungen. Der Businessplan samt Ausblick muss vom Verwaltungsrat genehmigt werden.

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

Swiss Prime Site Immobilien

Die Gruppengesellschaft fokussiert auf die kontinuierliche Qualitätsverbesserung des Portfolios. Dies erreicht sie durch diverse Neubauentwicklungen, «Redevelopments» im Bestand sowie Verkäufen von strategisch nicht mehr relevanten Liegenschaften. Des Weiteren konzentriert sich das Asset Management auf die Reduktion des Leerstands und der Betriebskosten sowie die Optimierung des Wärme- und Stromverbrauchs zwecks Reduktion der CO₂-Emissionen.

Das systematische Leerstandsmanagement ist für Swiss Prime Site Immobilien von zentraler Bedeutung, um eine hohe Vermietungsquote sicherzustellen. Das Unternehmen verfolgt deshalb eine proaktive Vermarktungsstrategie und strebt eine optimale Ausrichtung des Angebots auf die aktuellen und künftigen Marktbefürfnisse an. Bestehende Mietverhältnisse werden frühzeitig vor Vertragsende mit den Mieter besprochen und wenn möglich verlängert. Sanierungen und Renovationen werden auf die Vertragslaufzeit abgestimmt und nach Möglichkeit dann durchgeführt, wenn die Mietflächen nicht genutzt werden.

2021 waren zahlreiche Mieter von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen. Das Asset Management von Swiss Prime Site Immobilien pflegte in dieser aussergewöhnlichen Situation einen intensiven, direkten Kontakt mit den Unternehmen und bearbeitete deren Anträge hinsichtlich Mietzinsreduktion oder Stundungen. Durch individuelle Abwägungen und Massnahmen leistete Swiss Prime Site Beiträge zur Entschärfung finanzieller Engpässe bei ihren Kunden, um allfällige zusätzliche Leerstände zu vermeiden und die Leerstandsquote gegenüber Vorjahr sogar verbessern zu können.

Im Berichtsjahr konnten ausserdem mehrere Bauprojekte erfolgreich fertiggestellt und den Mieter fristgerecht übergeben werden.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist seit 2017 der Real Estate Asset Manager des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA). Seither konnte das Immobilienvermögen der Swiss Prime Anlagestiftung erfolgreich auf rund CHF 3 Mrd. ausgebaut werden.

Im Berichtsjahr trieb Swiss Prime Site Solutions den Wachstumskurs wie geplant weiter. So setzte das Unternehmen die laufenden Bauprojekte erfolgreich um und akquirierte diverse Objekte. Zudem flossen der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im Rahmen von zwei Emissionen insgesamt über CHF 340 Mio. zu, und im Zuge dessen konnte auch der Anlegerkreis erweitert werden. Das Produkt «SPA Living+ Europe» investierte 2021 rund EUR 43.6 Mio. in fünf europäische Immobilien im Bereich Senior Living. Zur Diversifikation können auch andere Nutzungsformen wie Student Housing, Serviced Apartments und Micro Living beigelegt werden.

Die Kundenbasis soll in Zukunft weiter ausgebaut werden. Zu diesem Zweck hat Swiss Prime Site Solutions, wie anlässlich des Capital Markets Day 2021 kommuniziert, auf Grundlage der erhaltenen FINMA-Lizenz, im Berichtsjahr bereits ein erstes Fondsprodukt lanciert welches in der ersten Emission CHF 144 Mio. eingesammelt hat.

Wincasa

In einem wirtschaftlich herausfordernden Dienstleistungsumfeld ist es für Wincasa entscheidend, die Wettbewerbsfähigkeit und die Leistungsqualität hochzuhalten. Deshalb arbeitet das Unternehmen mit klar strukturierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig bewertet und optimiert wird. Bereits 2019 begann das Unternehmen im Rahmen einer Anpassung des ERP-Systems mehrere neue IT-Systeme einzuführen, welche 2021 zu weiteren Effizienzsteigerungen beitrugen.

Ende 2018 hat Wincasa die Mieterplattform streamnow übernommen. Die Portallösung erlaubt es Nutzern, sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig zu managen – ähnlich wie bei bekannten E-Banking- und Versicherungsanwendungen. Zum Beispiel können Mieter durch die App jederzeit auf Dokumente und Verträge zugreifen sowie Anträge stellen. Zudem findet durch die App eine vereinfachte Kommunikation zwischen den Mietern und der Liegenschaftsverwaltung statt, sodass Mieterbegehren in kürzester Zeit beantwortet werden können. Dies führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit, wovon auch der Immobilieneigentümer profitiert. Aufseiten von Wincasa lassen sich dadurch weitere Prozessoptimierungen und Effizienzsteigerungen realisieren.

Um dem Anspruch der Customer Centricity noch besser gerecht zu werden, wurde 2019 das Wincasa Customer Value Center (CVC) als zentrales Eingangsfenster zur Bewirtschaftung etabliert. 2021 wickelte das CVC rund 454 000 Anfragen (Telefon und E-Mail) ab, wobei sich der Verhältnisanteil der Kontaktaufnahmen weiter zugunsten der elektronischen Anfragen verschob. Dies führte dazu, dass die Abwicklungsgeschwindigkeit der Anfragen erneut erhöht werden konnte.

Neben Prozessverbesserungen gelang es Wincasa 2021, neue Mandate zu gewinnen und bestehende zu verlängern.

Jelmoli

Die Filialisierung und der Omnichannel-Anspruch bedingten systemische Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Jelmoli verkündete daher zu Beginn 2021 den erfolgreichen Release des neuen ERP-Systems. Weiter konnte der neue Online-Store im 1. Halbjahr 2021 ebenfalls live geschaltet werden.

Die Umsätze auf den Verkaufsflächen an der Bahnhofstrasse zeigten im Berichtsjahr trotz Lockdowns eine verbesserte Entwicklung gegenüber dem Vorjahr und in der zweiten Jahreshälfte gar eine Steigerung gegenüber 2019. In der Pandemie hat sich insbesondere der Wert einer treuen lokalen Kundschaft bezahlt gemacht. Der Umsatz geht im Schnitt auf 50% der im Rahmen des Kundenbindungsprogramms J Rewards erfassten Klientel zurück.

Die Entwicklung der neuen Stores am Flughafen liegt infolge der massiv reduzierten Reisetätigkeiten als Folge der Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie hinter den ursprünglichen Erwartungen. Mit der Wiederaufnahme des Flugverkehrs entwickelte sich der Shop im Airside dann doch sehr positiv. Im Circle fehlen hingegen die wichtigen Frequenzen der Mieter, welche sich nach wie vor im Homeoffice befinden. Zudem zeigt sich, dass das neue Dienstleistungszentrum Zeit benötigt, um sich als Destination zu entwickeln.

Auch in den Folgejahren beabsichtigt Jelmoli Investitionen in die Neuausrichtung des Warenhauses, in Ladenflächen sowie die Stärkung und Erweiterung von Partnerschaften, um das Geschäftsmodell hinsichtlich nachhaltiger Ansätze respektive zirkulärer Geschäftsmodelle (Second Hand, Mietmodelle, Recycling etc.) zu entwickeln. Mögliche Ansätze für nachhaltige Geschäftsmodelle wurden im Herbst 2021 von zwei Studentengruppen der Universität St. Gallen (HSG) im Rahmen eines Consulting Cases erarbeitet, mit dem Ziel, deren Umsetzung ab 2022 zu prüfen. Der Start nachhaltiger Geschäftsmodelle erfolgte 2020 mit dem Mieter Reawake (High-end 2nd Hand) und im Berichtsjahr mit Pop-ups der Firmen Ingrid & Emil (Second Hand für Kinder) sowie mit der Firma Ragfair für die Vermietung von Abendkleidern. Die Kooperation mit Ragfair wird nach einem erfolgreichen Start im Folgejahr weiter fortgesetzt.

201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

→ SIEHE: FINANZBERICHT 2021

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

Seit 2019 führt Swiss Prime Site im Rahmen des regulären Risikomanagementprozesses eine Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch.

→ SIEHE DAZU: IM ANHANG, TCFD-BERICHT, S. 85

201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien erhält vereinzelt Beiträge aus dem Gebäudeprogramm für bauliche Massnahmen, die den Energieverbrauch oder CO₂-Ausstoss vermindern, sowie Einmalvergütungen für die Installation von Photovoltaikanlagen.

Jelmoli

Auch im zweiten Jahr der COVID-19-Pandemie war Jelmoli 2021 vom Lockdown betroffen und musste wiederum grosse Teile der Belegschaft für Kurzarbeit anmelden. Auf Basis der behördlichen Vorgaben konnten ausgewählte Abteilungen für die Kunden geöffnet bleiben und gegenüber dem Vorjahr wurde mehr finanzielle Unterstützung im Rahmen des Härtefallprogrammes beantragt.

203 Indirekte ökonomische Auswirkungen

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site nimmt ihre unternehmerische Verantwortung für das soziale, ökologische und ökonomische Gefüge rund um ihre Liegenschaften wahr. Das Unternehmen begreift Immobilien(-projekte) nicht nur als Einzelobjekte, sondern im Kontext der Stadt- und Quartierentwicklung als Teil der Smart City und Beitrag zum urbanen Lebensraum. Dabei gilt, je grösser das Projekt, desto stärker müssen raumplanerische und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden. Nicht zu unterschätzen ist auch der Einfluss von Immobilien auf die lokale Beschäftigungsquote: Im Bau- und im Dienstleistungssektor sichern sie in der Wertschöpfungskette lokale und regionale Arbeits- und Ausbildungsstellen.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site fokussiert in ihrem Geschäftsmodell auf Geschäftsliegenschaften. Lediglich 1% der Mieteinnahmen wird durch Wohnungen erzielt. Hierbei nicht eingerechnet sind die Mieteinnahmen aus den Liegenschaften mit Alterswohnungen, die durch die Tertium Gruppe betrieben werden und 7% Anteil an den jährlichen Mieterträgen ausmachen. Dennoch gibt es viele Beispiele, bei denen das Unternehmen durch günstige Mietkonditionen eine gemischte Mieterstruktur ermöglicht und so die Vielfalt in einem Quartier fördert. Für alle Anspruchsgruppen steht im Vordergrund, Mehrwert aus unterschiedlichen Perspektiven schaffen zu können. Beispiele sind das YOND-Gebäude in Zürich, wo ein besonderer Fokus auf die Ansiedlung von Start-ups und einer Kinderkrippe gelegt wurde. Ähnliche Beispiele sind das Espace-Tourbillon-Areal in Genf oder das JED-Gebäude in Schlieren, wo sehr grosse Gemeinschaftsflächen die Öffentlichkeit einladen, das Gebäude mit Leben zu füllen. Mehr Informationen zu diesen Liegenschaften finden Sie auf der Website von Swiss Prime Site.

Um sicherzustellen, dass jede Liegenschaft und jedes Um- oder Neubauprojekt Mehrwert für die Nutzer sowie die Anwohner und die lokale Wirtschaft bringt, stellt eine detaillierte Analyse der Standortbesonderheiten im Austausch mit Anwohnern, interessierten Nutzern, Behörden und Wirtschaftsvertretern den Ausgangspunkt weiterer Massnahmen dar. Diese Analyse kann projekt- und bedarfsabhängig auch eine Konsultation zu Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsaspekten beinhalten. Verantwortlich dafür sind die Mitarbeitenden in den Bereichen Development, Asset Management sowie die Kommunikationsstelle der Swiss Prime Site-Gruppe.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude trägt Swiss Prime Site zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglicht kreative Zwischenutzungen von leerstehenden Objekten. Auch im Berichtsjahr wurde der Shuttlebus-Betrieb im Stüchi Park aufrechterhalten und auf mehreren Arealen das Mobilitäts- und Ladeinfrastrukturangebot für Elektrofahrzeuge weiter verbessert.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions setzt im Sinne der Kundin Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) diverse innovative und qualitätsvolle Immobilienprojekte um. Das Entwicklungsprojekt Riverside in Zuchwil veranschaulicht den Ansatz, nachhaltigen Lebensraum zu gestalten, der auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet ist. Aufgrund seiner Lage und Grösse ist das Quartier ein integraler Teil der Gemeinde Zuchwil. Das Projekt, das durch eine vielfältige Community mitgestaltet wird, berücksichtigt die Bedürfnisse der unterschiedlichen Anspruchsgruppen von Anfang an. Wichtiges Element der Überbauung ist das vielseitige Freizeit- und Gastroangebot, das auch den umliegenden Anwohnern und der Gemeindebevölkerung einen Mehrwert bietet. In Arbeit befindet sich zudem ein fortschrittliches Mobilitätskonzept, welches Car-Sharing, Elektromobilität sowie den öffentlichen Verkehr fördert. Der auf dem Areal gewonnene, nachhaltige Strom kann über das arealinterne Mittelspannungsnetz bedarfsgerecht gespeichert und an die Nutzer und Verbraucher verteilt werden.

Wincasa

Wincasa pflegt eine langjährige Kooperation mit der Stiftung Domicil, die für sozial und wirtschaftlich benachteiligte Personen Wohnungen organisiert und bei Bedarf als Bürge auftritt. Ebenso besteht eine etablierte Zusammenarbeit mit der «Sozialfirma», die bei der Reintegration von Arbeitskräften in den Arbeitsmarkt unterstützt.

Jelmoli

Als Traditionshaus mit starker Bindung zu Stadt und Kanton Zürich fokussiert Jelmoli sein karitatives Engagement auf diese Region. Im Berichtsjahr unterstützte Jelmoli die gemeinnützige Stiftung Zürliwerk mit knapp CHF 10 000 (Verkauf Charity Bär).

Zu Gunsten eines nachhaltigeren Konsums engagierte sich Jelmoli auch 2021 im Rahmen des Giving Tuesday als Gegenbewegung zum Black Friday. Das Unternehmen spendete bei jedem Einkauf ab CHF 50 jeweils CHF 5 – insgesamt knapp CHF 50 000 – an die Stiftung Zürliwerk.

203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit trägt Swiss Prime Site in vielfacher Weise zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bei. Das Unternehmen engagiert sich für die Ausbildung junger Menschen und unterstützt im Rahmen des Sponsorings soziale und kulturelle Organisationen und Projekte. Gemäss dem im Sponsoringkonzept festgelegten Core-Satellite-Ansatz setzt Swiss Prime Site bedeutende Beträge für Projekte ein, die mit dem Kerngeschäft Immobilien in engem Bezug stehen. Im Bereich Core werden für die Themen Innovation, Forschung und Lehre jährlich CHF 500 000 aufgewendet. Das Engagement im Bereich Satellite dient der Unterstützung kleinerer Projekte aus den Kategorien Jugend, Sport und Kultur in der Höhe von CHF 400 000 pro Jahr.

2021 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days, die CE2-Konferenz von Circular Economy Switzerland und die Start-up DayS. Weitere Mittel wurden Avenir Suisse und Greater Zurich Area, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz einsetzen, sowie der Organisation YES Young Enterprise Switzerland zugesprochen. Im karitativen Bereich unterstützt das Unternehmen die Organisationen SOS Kinderdorf und Orphanhealthcare. Kleinere karitative Engagements können von den Gruppengesellschaften direkt zugesagt werden.

Um die Zusammenarbeit mit der lokalen Gemeinschaft zusätzlich zu stärken, erhalten alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site einmal jährlich einen Arbeitstag geschenkt, den sie freiwillig für gemeinnützige Zwecke einsetzen sollen. Für 2022 wird durch die HR-Verantwortlichen ein diesbezüglich erweitertes Programmangebot zur Verfügung gestellt. Dadurch wird nicht nur das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der lokalen Gemeinschaft gestärkt, sondern auch die interne Teambildung gefördert.

Innovationskultur und -partnerschaften**103-1 Managementansatz****103-2****103-3****Innovationskultur**

Innovation ist einer der zentralen Werte von Swiss Prime Site. Das Unternehmen möchte seinen Kunden nachhaltige und innovative Produkte und Dienstleistungen mit grösstmöglichem Mehrwert bieten. Swiss Prime Site setzt in jeder Phase des Immobilienlebenszyklus auf einen interdisziplinären Wissensaustausch und die Kreativität der Mitarbeitenden auf allen Ebenen.

Die Innovationsstrategie von Swiss Prime Site ist eingebettet in die Unternehmensstrategie und wird von einer zentralen Stabsstelle des CEO verantwortet. Grundlage für die Innovationskraft von Swiss Prime Site bildet dabei eine gruppenweit verankerte Trenderfassung. Im sogenannten Future Board und im Retail Board werden Frühsignale und Markttrends systematisch erfasst und analysiert. Daneben organisiert Swiss Prime Site regelmässig interdisziplinäre Workshops zu Megatrends und Zukunftsthemen. Ziel dieser Workshops ist es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site zu verankern.

Im Rahmen des Innovationsmanagements befasst sich Swiss Prime Site mit disruptiven Themen wie Klimawandel, demografischer Wandel, Wertewandel in der Gesellschaft oder Kreislaufwirtschaft. Das Unternehmen nutzt die Kompetenzen der Mitarbeitenden aus verschiedenen Bereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen können. Im Jahr 2021 hat sich Swiss Prime Site zum Beispiel eingehend mit den Themen Kreislaufwirtschaft, Future of Work, Healthy Building & Tenant Experience, Energieeffizienz und Mobilität im Smart City Kontext auseinandergesetzt.

Innovationspartnerschaften

Nebst der Pflege der Innovationskultur kommen Partnerschaften im Start-up- und Forschungsumfeld eine wesentliche Bedeutung zu.

Im Rahmen der Aktivitäten von Corporate Ventures sucht Swiss Prime Site nach innovativen Produkten und neuen skalierbaren Geschäftsmodellen. Hierfür pflegt das Unternehmen eine Zusammenarbeit mit Venture Lab, einer Schweizer Institution zur Förderung von Start-ups. Ziel der Partnerschaft ist es, zusammen mit Jungunternehmen konkrete Geschäftsideen zu entwickeln, die innerhalb der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site operativ umgesetzt werden können. Seit 2017 wurden jährlich drei bis vier Accelerator Workshops und jährlich zwischen vier und sechs daraus hervorgegangene Projekte (Proof of Concept) umgesetzt, weitergeführt und in ausgewählten Fällen auch direkt in das Start-up investiert.

Im Frühjahr 2021 hat sich Swiss Prime Site an der FenX AG beteiligt. FenX hat eine patentierte Technologie entwickelt, die mineralische Abfälle und geringwertige anorganische Partikel verwendet, um eine kostengünstige Lösung für eine nachhaltige, sichere und effiziente Wärmedämmung von Gebäuden zu schaffen. Die Investitionsmittel werden für die Fortsetzung der Forschungs- und Entwicklungsarbeiten, für den Aufbau der ersten Produktionsanlage und für die Vorbereitung des Markteintritts verwendet.

→ SIEHE DAZU: WWW.FENX.CH

Innovative Komponenten

Im Berichtsjahr wurde in ausgewählten Immobilien von Swiss Prime Site erstmals die Cradle-to-Cradle-zertifizierte Wandfarbe «Airlite» angewendet. Bei dieser Farbe kommen Materialien auf Basis von Titandioxidnanopartikeln zum Einsatz, die durch Licht aktiviert werden und mit der Luftfeuchtigkeit wechselwirken. Dabei werden auf katalytische Weise spezielle Ionen, Hydroxylradikale, erzeugt, die allgemein als die «Reinigungsmittel der Natur» gelten. Diese Radikale können giftige Partikel in der Luft wie etwa Stickoxide (NOx) abbauen, die Entzündungen der Atemwege verursachen. Die Technik auf Grundlage von Nanopartikeln reduziert Luftschadstoffe um 89%, beseitigt 99,9% aller Bakterien und Viren auf den behandelten Oberflächen und weist Schmutz und Schimmelpilzsporen ab. Das Potenzial der Farbe, die Wärme aus dem Sonnenlicht zu reflektieren, senkt ausserdem die mit der Kühlung bei verbundenen Energiekosten um bis zu 29%.

→ SIEHE DAZU: WWW.AIRLITE.COM

Bei der Renovation des Messturms Basel kamen VOC-freie (Volatile Organic Compounds) Cradle-to-Cradle-zertifizierte Gussböden zum Einsatz. Diese Böden werden nicht aus dem erdölbasierten Epoxy oder Polyurethan, sondern auf pflanzlicher Basis hergestellt. Das Öl, aus dem die Senso-Böden hergestellt werden, wird aus dem Wunderbaum gewonnen, einer schnellwachsenden, einjährigen, tropischen Pflanze, die Früchte trägt. Die Gebiete, aus

denen Senso sein Öl bezieht, konkurrieren nicht mit der Landwirtschaft. Es handelt sich meist um trockene Gebiete, in denen die Nutzpflanzen optimal wachsen, ansonsten für die Landwirtschaft jedoch nicht geeignet sind.

→ SIEHE DAZU: WWW.SENSOBODEN.CH

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

Korruptionsbekämpfung

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

Die Korruptionsvermeidung setzt auf mehreren Ebenen an. Alle Mitarbeitenden unterzeichnen zusammen mit dem Arbeitsvertrag den Verhaltenskodex, der den Umgang mit Bestechung und Korruption regelt. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige, von einem externen Partner (EQS) betriebene Integrity Line wenden.

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

In Zweifelsfällen klären die Mitarbeitenden mit den Vorgesetzten und mit der für Compliance zuständigen Stelle die Zulässigkeit der Annahme von Vorteilen beziehungsweise Einladungen. Dasselbe gilt sinngemäss bei der Gewährung von Geschenken oder anderen Vorteilen beziehungsweise bei Einladungen durch Mitarbeitende. Aus der von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) erteilten Bewilligung als Fondsleitung für die Swiss Prime Site Solutions ergibt sich kein Anpassungsbedarf bei den etablierten Massnahmen von Swiss Prime Site zur Korruptionsbekämpfung.

Wettbewerbskonforme Geschäftstätigkeit

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

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

Die Swiss Prime Site Solutions hat ausserdem die weitergehenden Anforderungen zu den Marktverhaltensregeln gemäss FINMA-Rundschreiben 13/8 «Marktverhaltensregeln» einzuhalten. Diese konkretisiert das aufsichtsrechtlich unzulässige Marktverhalten mittels Verbot des Ausnützens von Insiderinformationen und der Marktmanipulation und statuiert Vorgaben zur Organisation statuiert, deren Einhaltung die Verhinderung und Aufdeckung unzulässigen Marktverhaltens gewährleisten soll.

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

Neue Kadermitarbeitende erhalten im Rahmen des Welcome Days Schulungsunterlagen zum Swiss Prime Site Verhaltenskodex. Darin wird neben den Themen Korruption und Bestechung auch der

Umgang mit Interessenkonflikten angesprochen. Zusätzlich zum Verhaltenskodex enthalten die Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) Informationen zu den Themen Korruption und Bestechung. Diese werden allen Mitarbeitenden zusammen mit dem Arbeitsvertrag zur Mitunterzeichnung ausgehändigt.

205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen

Seit Bestehen von Swiss Prime Site wurden keine Korruptionsfälle festgestellt.

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

2021 gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.

Ökologische Themen

302 Energie

305 Emissionen

103-1 Managementansatz

103-2

103-2

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – bei Investitionen in Immobilien, deren Bewirtschaftung, allen weiteren damit verbundenen Dienstleistungen sowie bei deren Nutzung. Die übergeordneten Absichten und Verpflichtungen des Unternehmens sind im gruppenweiten Konzept zur Umweltpolitik festgehalten.

→ SIEHE DAZU: KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UNTER.GOVERNANCE

Das Unternehmen erfasst gruppenweit Kennzahlen zum Energieverbrauch und zum Treibhausgasausstoss und nimmt diese als Basis für die stetige Verbesserung der Umweltperformance. Bis 2040 strebt Swiss Prime Site Klimaneutralität in ihrem Immobilienportfolio an. Um dieses Ziel zu erreichen, werden gezielte Massnahmen ergriffen, um die Energieeffizienz zu steigern, und Investitionen in erneuerbare Energien getätigt. Der Fokus liegt dabei auf dem selbstgehaltenen Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt.

Das eingesetzte Energiemanagementsystem von Swiss Prime Site Immobilien ist nach ISO 27001 zertifiziert.

Swiss Prime Site Immobilien

Der operative Fokus liegt derzeit auf der Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance des Immobilienportfolios gemäss den Vorgaben des erstmals in der Berichterstattung 2019 publizierten CO₂-AbsenkpfadeS. Die daraus resultierenden Erkenntnisse fliessen in die verschiedenen Geschäftsbereiche (Akquisition, Portfolio- und Asset Management und Development & Construction) ein und werden über die Objektstrategien und die relevanten Prozesse (Mehrjahresplanung und Budgetierung) operationalisiert.

→ SIEHE DAZU: GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS, BEITRAG ZUM SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ, CO₂-ABSENKPFAD, S. 14

Swiss Prime Site befolgt die Kriterien der SNBS für alle Neuentwicklungen und grösseren Renovierungsprojekte, einschliesslich der Anforderungen hinsichtlich des Energieverbrauchs.

Unternehmensweit gilt die Vorgabe, wo immer möglich, erneuerbare Energien zu nutzen. Im Zuge einer 2019 abgeschlossenen

Portfolioanalyse wurde auf Grundlage diverser Gebäudeparameter der Ersatz fossiler Heizenergieträger mit den geplanten Sanierungszyklen von bereits mehr als 40 Liegenschaften abgeglichen. Im Berichtsjahr wurden zwei bestehende Liegenschaften an das Fernwärmenetz angeschlossen und drei Neubauten mit erneuerbarer Wärmeenergie in Betrieb genommen. Bei diversen Objekten profitierte Swiss Prime Site Immobilien zudem von der verbesserten ökologischen Qualität der Fernwärme. Weitere Anschlüsse an das Fernwärmenetz sind ab 2022 geplant. Zudem werden die im Berichtsjahr erstellten Mehrjahrespläne zur Sanierung der Gebäudehüllen von Bestandsbauten einen massgeblichen Beitrag zur Zielerreichung des Absenkpades leisten.

Um künftig die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom weiter zu erhöhen, sichtete Swiss Prime Site Immobilien 2019 das gesamte Liegenschaftsportfolio hinsichtlich der Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Im Zuge dessen identifizierte das Unternehmen 18 Objekte, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen realisiert werden können. Im Berichtsjahr wurden vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 665.6 kWp und einer Modulfläche von 3388 m² realisiert und in Betrieb genommen. Weitere sechs Projekte sind in Planung für eine Realisierung 2022. Darüber hinaus klärt das Unternehmen bei allen Entwicklungsprojekten ab, ob das Potenzial für den Betrieb einer Photovoltaikanlage besteht. Die Bereitschaft der zukünftigen Mieter, den eigenproduzierten Strom abzunehmen, beeinflusst die Investitionsentscheidung ebenfalls. Bei einzelnen Liegenschaften wird die Abnahme des eigenproduzierten Stroms im Rahmen der Mietverträge vorgeschrieben.

Durch die laufende Optimierung von Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung werden sowohl Energieverbrauch als auch CO₂-Emissionen der Bestandsliegenschaften deutlich reduziert. Zur Identifikation von Optimierungspotenzial erfasst Swiss Prime Site Immobilien umfassende Verbrauchsdaten. Das Unternehmen verfügt mit EC/BO (Energiecontrolling und Betriebsoptimierung) über ein Onlinesystem, das den Energieverbrauch von 144 Liegenschaften kontinuierlich aufzeichnet. Dies entspricht 93% der Gesamtfläche des Immobilienportfolios. Anhand dieser Daten identifiziert Swiss Prime Site Immobilien weiteres Optimierungspotenzial und setzt entsprechende Massnahmen um.

Um die ambitionierten Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion der Treibhausgasemissionen zu erreichen, ist es zentral, dass Immobilien nicht als Einzelobjekte optimiert werden, sondern als Teil eines Systems, das insgesamt verbessert werden muss, verstanden werden. Swiss Prime Site Immobilien achtet deshalb vermehrt auf die Förderung und Erschliessung klimafreundlicher Mobilitätsangebote. So setzte das Unternehmen

bereits verschiedene Projekte zu Installation und Betrieb von Elektroladestationen um. Ende 2021 verfügte das Immobilienportfolio über 51 Elektroladestationen mit 80 Ladepunkten.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions hat 2020 für ihre Kundin Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Ebenso unterstützt sie die SPA in ihrem Nachhaltigkeitsbestreben und insbesondere bei der Optimierung des Energieverbrauchs und der Reduktion der CO₂-Emissionen. Kern der Klimaschutzmassnahmen ist ein CO₂-Absenkpfad, um die im Pariser Klimaabkommen festgelegten Ziele sowie die vom Bundesrat angestrebte Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Dieser Absenkpfad konzentriert sich kurz- bis mittelfristig auf den betrieblichen Energieverbrauch des Immobilienportfolios und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen. Die mit der grauen Energie in Verbindung stehenden Emissionen werden bis auf Weiteres projektspezifisch optimiert.

Im Berichtsjahr begann die Swiss Prime Site Solutions damit, für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» die für die Entwicklung des Absenkpades benötigte Datengrundlage zu erarbeiten. Erst wenn eine solide Bestandsaufnahme der aktuellen Energieverbräuche und Emissionen abgeschlossen ist, kann der Absenkpfad berechnet und gezielte objektspezifische Massnahmen davon abgeleitet werden. Damit die Weiterentwicklung des Portfolios schon jetzt in eine absenkpfadkompatible Richtung geht, wurden die Due-Diligence-Vorgaben mit Nachhaltigkeitskriterien erweitert, die bei der Akquisition von Bestandsliegenschaften zur Anwendung kommen. Im Zuge dessen wurde 2021 auch ein Prozess etabliert, um Nachhaltigkeitskriterien für Neuentwicklungen und Totalsanierungen systematisch zu berücksichtigen.

Wincasa

Im Bereich Energie und Emissionen gilt es zwischen den unternehmenseigenen Energieverbräuchen und Emissionen und den Potenzialen in den von Wincasa betreuten Immobilienportfolios der Kunden zu unterscheiden. Im eigenen Betrieb sind rund 50% der CO₂-Emissionen auf das Mobilitätsverhalten der eigenen Mitarbeitenden zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurde das vorjährig angepasste Mobilitätskonzept überprüft und die Mitarbeitenden erneut zu Ihrem Mobilitätsverhalten befragt.

Aufseiten der betreuten Immobilienportfolios engagiert sich Wincasa seit Jahren mit einer dedizierten Beratungseinheit im Bereich Construction & Facility Management für das Thema Nachhaltigkeit. Ausgewiesene Immobilien- und Umweltspezialisten beraten die

Immobilien Eigentümer und Kunden auf Portfolio- und Objektebene und bieten Dienstleistungen zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen an. Zu den zentralen Dienstleistungen auf Portfolioebene gehören unter anderem:

- die Entwicklung und Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilienportfolios,
- die Implementierung von Energiemanagementsystemen und Führung von Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsmandaten,
- die Unterstützung bei der Teilnahme an Benchmark-Initiativen (zum Beispiel GRESB),
- die Entwicklung und Operationalisierung von CO₂-Reduktionsstrategien für Immobilienportfolios (CO₂-Absenkpfad) oder auch bei der strukturierten Strombeschaffung.

Auf Objektstufe unterstützt Wincasa die Eigentümer bei der Zertifizierung von Liegenschaften und bei der Entwicklung und Umsetzung von Objektstrategien. Zu diesem Zweck werden in der Regel alle wichtigen Energieverbrauchsdaten der Liegenschaften erfasst und in einem eigens dafür entwickelten Energiemanagementtool analysiert. Damit leistet Wincasa einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude in den verschiedenen Kundenportfolios und zu deren Reduktion von CO₂-Emissionen. Darüber hinaus werden vermehrt Beratungen zu eigentümerspezifischen Nachhaltigkeitsanforderungen durchgeführt. Dazu gehört die Beratung, wie ein langfristiges CO₂-Reduktionsziel für ein Immobilienportfolio erreicht werden kann. Die Dienstleistungen umfassen Beratung zu Photovoltaik, Elektromobilität, Energiemanagement, Benchmarking und Zertifizierung etc. Weitere wichtige Leistungen betreffen die Planung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauch und Elektroladestationen oder energetische Betriebsoptimierungen. Zur qualifizierten Betreuung der Kunden im Bereich Photovoltaikanlagen wurden im Berichtsjahr personelle Ressourcen aufgebaut.

Als Teil von Swiss Prime Site nimmt Wincasa eine wichtige Rolle beim Monitoring des ökologischen Fussabdrucks der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe wahr. Sie erhebt jährlich Daten zum Energie- und Ressourcenverbrauch und errechnet daraus die jeweiligen CO₂-Emissionen.

Jelmoli

Jelmoli hat als Mieterin von Verkaufs- und Lagerflächen nur einen eingeschränkten Einfluss auf den Energieverbrauch und die damit verbundenen CO₂-Emissionen. Das Unternehmen kann mit Swiss Prime Site Immobilien jedoch auf eine Eigentümerin zählen, die energetische Verbesserungen im Rahmen des CO₂-Absenkpades

proaktiv vorantreibt. Die Eigentümerin verfügt über einen Zehn-jahresplan für die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse in Zürich. Dieser sieht beispielsweise Verbesserungen im Bereich Gebäudehülle und Klimatisierung vor. Neben den Verkaufsflächen werden auch die Lagerräumlichkeiten laufend verbessert. Im Berichtsjahr wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Umstellung der Beleuchtung auf LED auf vier Stockwerken (EG, 1. bis 3. Stock)
- Erste Phase der Umstellung der Lüftungsventilatoren von konventionellen Ventilatoren auf EC-Ventilatoren (Emissionen ca. –60%)
- Erneuerung der Wärmepumpe (CO₂ ca. –36 000 t/Jahr)
- Abschluss Projekt «Erneuerung gewerbliche Kälte» (Kühlzellen) für Food Market (1. UG)

Jelmoli strebt auch im Logistikbereich einen tieferen CO₂-Ausstoss an, insbesondere auf der letzten Meile der Business-to-Business- und Business-to-Customer-Lieferungen. Im Berichtsjahr wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Bestellung zweier zusätzlicher gasbetriebener LKW
- Fortschritte (60%) in der Umrüstung des Logistikzentrums auf LED-Beleuchtung
- Überprüfung sämtlicher Verpackungsmaterialien im Bereich Online und Wechsel auf kompostierbare Füllmaterialien

Darüber hinaus müssen alle Logistikpartner von Jelmoli garantieren, dass sie emissionsfrei liefern oder entsprechende Kompensationszahlungen leisten.

302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

302-3 Energieintensität

302-4 Verringerung des Energieverbrauchs

305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

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

305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

305-4 Intensität der THG-Emissionen

305-5 Senkung der THG-Emissionen

→ SIEHE DAZU: UMWELTKENNZAHLEN AB S. 44 UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN UMWELTKENNZAHLEN (BILANZIERUNGSKONZEPT), ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT

303 Wasser und Abwasser

306 Abfall

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Ein effizienter Umgang mit Ressourcen ist integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsziele von Swiss Prime Site. Bei Investitionen in Immobilien sowie deren Nutzung werden nach Möglichkeit nachhaltige Materialien verwendet. Zudem achtet das Unternehmen darauf, den Wasserverbrauch zu reduzieren und möglichst wenig Abfall zu produzieren. Bei der Abfallentsorgung und Wiederverwendung von Wertstoffen werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Darüber hinaus setzen die Gruppengesellschaften geschäftsspezifische Massnahmen um. Beispielsweise wird auf Plastikprodukte und papiergebundene Dokumente verzichtet. Die Entsorgung der Abfälle findet, wo immer möglich, nach dem Recyclingprinzip statt.

Swiss Prime Site Immobilien

Um den Wasserverbrauch zu senken, misst Swiss Prime Site Immobilien den Wasserverbrauch pro Liegenschaft und installiert auf den Allgemeinflächen wassersparende Armaturen und verbrauchseffiziente Geräte. Für die Mietflächen können lediglich Empfehlungen formuliert werden. Für die Umgebungsbewässerung und die Regen- sowie Grauwassernutzung bestehen insbesondere bei grossen Umbau- oder Neubauprojekten Vorgaben des Bereichs Development & Construction. Diese orientieren sich an den Vorgaben der Zertifizierungsorganisation Standard für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Neben dem Betrieb wird auch bei der Produktion von Baumaterial viel Wasser verbraucht. Swiss Prime Site Immobilien beabsichtigt, die Produzenten und Lieferanten diesbezüglich mehr in die Pflicht zu nehmen und entsprechende Vorgaben in die Verträge aufzunehmen.

Swiss Prime Site Immobilien hat im Berichtsjahr ihre Facility Management-Rahmenverträge mit diversen Vorgaben des SNBS und der BREEAM-Zertifizierung (Building Research Establishment Assessment Methodology) für den Unterhalt und die Nutzung ergänzt. Die Facility Management-Dienstleister sind für eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und der Energie der Liegenschaft verantwortlich. So wird bei jedem Gebäude die bestehende Infrastruktur der Abfallentsorgung auf die Abfalltrennung hin überprüft und gegebenenfalls angepasst. Auch die Sensibilisierung der Mieter hinsichtlich Nachhaltigkeit im Gebäudebetrieb (z. B. korrektes Lüften) fällt in den Aufgabenbereich der Facility Management-Dienstleister.

Als marktführende Immobiliengesellschaft sieht sich Swiss Prime Site Immobilien in der Verantwortung, die Circular Economy voranzutreiben und vorzuleben und so den Ressourcenverbrauch und den Ausstoss von CO₂ auch im Bereich der grauen Energie zu reduzieren. Geschlossene Kreisläufe fördern zudem die lokale Wirtschaft, da ein Teil der Sammlung, Aufbereitung und Wiederverkehrbringung lokal, regional oder zumindest national erfolgt. Swiss Prime Site Immobilien sieht in einem glaubwürdigen Engagement für die Circular Economy auch ein Differenzierungspotenzial innerhalb der Branche – beispielsweise bei der Verwendung von nachhaltigen, gesunden Materialien. Deshalb engagiert sich das Unternehmen breit und aktiv für die Kreislaufwirtschaft. Beispielsweise als Vorstandsmitglied von Madaster Schweiz, der Schweizer Online-Bibliothek für verbautes Material, wo sich Swiss Prime Site Immobilien für mehr Ressourceneffizienz und einen langfristigen Übergang zur Circular Economy einsetzt. Ebenso ist das Unternehmen Partner der Circular Economy Entrepreneurs (CE2)-Konferenzen, einer Initiative des Netzwerks Circular Economy Switzerland. Beispielhafte Projekte sind das im Berichtsjahr in Totalsanierung befindliche Geschäftsgebäude an der Müllerstrasse in Zürich und der unter Berücksichtigung der Cradle to Cradle-Prinzipien renovierte Messeturm in Basel, der im Berichtsjahr den entsprechenden Materialpass erhalten hat.

→ SIEHE DAZU: GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, INNOVATION, S. 21

Swiss Prime Site Solutions

2020 hatte Swiss Prime Site Solutions für die Prime Anlagestiftung (SPA) eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, wobei auch die Optimierung des Ressourcenverbrauchs als zentrales Thema behandelt wurde. Im Zuge der Operationalisierung dieser Strategie wurde im Berichtsjahr u.a. damit begonnen, Abfallmengen des Immobilienportfolios abzuschätzen.

Wincasa

Da Wincasa Liegenschaften als Dienstleisterin im Auftrag von verschiedenen institutionellen Investoren verwaltet, hat das Unternehmen nur einen beschränkten Einfluss auf die Ressourcennutzung. Wincasa sensibilisiert jedoch im Rahmen der Möglichkeiten sowohl Eigentümer als auch Mieterschaft, um den Wasserverbrauch und die Abfallproduktion zu verringern. Zur Abfallvermeidung als auch zur Erfassung von Abfallströmen fanden im Berichtsjahr mit verschiedenen Eigentümer-Workshops statt.

Jelmoli

Jelmoli ist es ein grosses Anliegen, dass Abfälle vermindert oder bestmöglich wiederverwertet werden. Alle Wertstoffe werden täglich gesammelt, abgeholt und recycelt. Die Menge des Abfalls wird beeinflusst durch den Umsatz. Der Rückgang der Abfallmenge war 2021 eine Folge der Massnahmen zur Einschränkung der COVID-19-Pandemie und des Lockdowns im Retail (sechs Wochen) und in der Gastronomie (fünf Monate).

Um die Abfallmenge weiter zu reduzieren, wurde im Berichtsjahr eine Projektgruppe «Recycling» eingerichtet, die sich mit der weiteren Optimierung des Abfallmanagements befasst. Das Ziel ist es, das Recycling im Jahr 2022 insbesondere im Backoffice und am Verkaufspunkt (POS) in der Verkaufs-Vorbereitung zu optimieren.

Der Einkauf hat ausserdem den Auftrag, Lieferanten auf die Reduktion von Verpackungen und auf nachhaltige Materialien hinzuweisen.

Es ist bereits gelungen, Food Waste auf ein Minimum zu reduzieren, indem Früchte und Gemüse aus dem Food Market in den hauseigenen Restaurationsbetrieben weiterverarbeitet werden. Um auch in der Gastronomie weitere Fortschritte zu erzielen, hat Jelmoli 2021 ein Pilotprojekt zusammen mit der Firma Kitro zur Reduktion von Bioabfällen gestartet. Dabei werden die Bioabfälle gemessen, dokumentiert und monatlich in einem Report zusammengefasst.

303-5 Wasserverbrauch

→ SIEHE DAZU: UMWELTKENNZAHLEN, S. 44

CRE5 Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung

Swiss Prime Site Immobilien

Grundstücke und Gebäude auf allfällige Altlasten hin zu überprüfen und diese gegebenenfalls gefahrlos zu entsorgen, ist für Swiss Prime Site Immobilien eine Selbstverständlichkeit. Im Falle einer potenziellen Gefährdung für die Mieter werden Sofortmassnahmen ergriffen, um gesundheitsgefährdende Risiken ausschliessen zu können. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen von Bautätigkeiten rund CHF 1.5 Mio. für die Sanierung von Altlasten aufgewendet (Vorjahr: CHF 0.6 Mio.).

Umweltkennzahlen¹**Swiss Prime Site Immobilienportfolio**

	Angaben in	2020	2021
Liegenschaften	Anzahl	159	160
Nutzfläche	m ²	1 549 743	1 590 270
Gesamtenergieverbrauch	MWh	199 728	206 343
Anteil erneuerbar	MWh	90 541	94 883
Anteil nicht erneuerbar	MWh	109 187	111 460
Strom	MWh	78 988	74 987
Anteil erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	62 641	68 379
Anteil nicht erneuerbar (CH-Verbrauchermix)	MWh	16 347	6 608
Wärme	MWh	120 740	131 356
Heizöl	MWh	5 538	6 657
Gas	MWh	68 626	71 162
Fernwärme	MWh	46 288	53 251
Anteil erneuerbar	MWh	27 612	26 218
Anteil nicht erneuerbar	MWh	18 676	27 033
Holzschnitzel	MWh	288	286
Energieintensität ²	kWh/m ²	158.4	173.5
Stromintensität ³	kWh/m ²	74.4	79.9
Wärmeintensität ⁴	kWh/m ²	86.6	94.8
CO ₂ -Emissionen ⁵	tCO ₂ e	24 041	25 064
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	13 029	10 696
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	4 260	3 697
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	6 752	10 671
CO ₂ -Intensität ⁶	kgCO ₂ e/m ²	19.9	19.6
Anteil CO ₂ -Emissionen des Portfolios an Gesamtemissionen der Swiss Prime Site-Gruppe	%	91.2	91.7
Wasserverbrauch	m ³	618 056	580 564

¹ Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

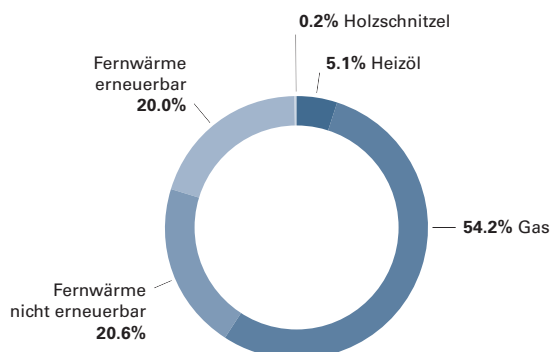
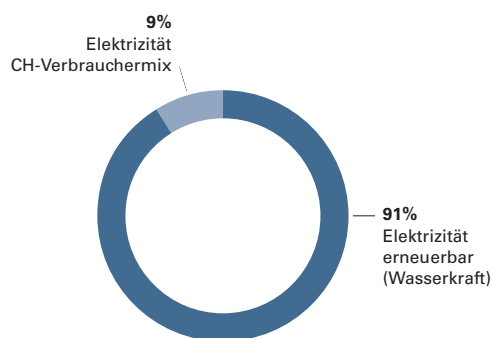
² Der Energieverbrauch (Strom und Wärme) wird auf Zählerebene gemessen und zwecks Bilanzierung verschiedenen Flächenarten zugewiesen. Die einzelnen Flächen addieren sich nicht zur gesamten Nutzfläche. Dies gilt analog für die Stromintensität, die Wärmeintensität sowie die CO₂-Intensität. Die Energieintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 189 333 m².

³ Die Stromintensität bezieht sich auf eine Fläche von 938 101 m².

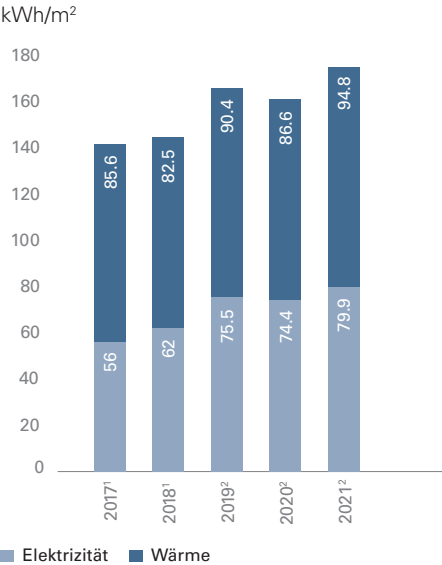
⁴ Die Wärmeintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 386 318 m².

⁵ Die CO₂-Emissionen werden für das Immobilien- und das Dienstleistungssegment separat ausgewiesen, da die Emissionen aus dem Dienstleistungssegment (siehe S. 46–47) im Vergleich zum Immobilienportfolio vernachlässigbar sind (im Berichtsjahr 4.7% der Gesamtemissionen).

⁶ Die CO₂-Intensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 585 830 m².

**Aufteilung CO₂-Emissionen
nach Wärme-Energiequelle 2021**

Aufteilung Strom nach Herkunft 2021


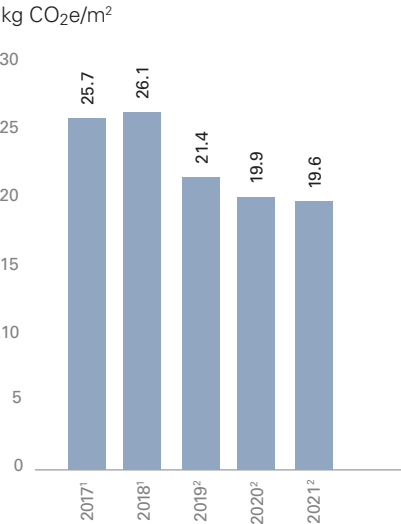
Energieintensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten des
Swiss Prime Site-Portfolios)^{1, 2}



¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

CO₂-Intensität Gesamtportfolio
(inkl. Anteil Services in Objekten
des Swiss Prime Site-Portfolios)^{1, 2}



¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe dazu: Erläuterung zur Umweltkennzahlensammlung (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit).

Entwicklung Gesamtenergiebedarf¹



¹ Der Energieverbrauch der Gruppengesellschaften auf Flächen des Swiss Prime Site Immobilienportfolios wird seit 2019 miteinbezogen.

Betriebliche CO₂-Emissionen Swiss Prime Site^{1, 2}

	Angaben in	2020	2021
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	76	53
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ³	tCO ₂ e	76	53

¹ Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien.

² Da die eingeschlossenen Gesellschaften keine Flächen von Drittanbietern mieten, fallen im Betrieb keine Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht bereits dem Immobilienportfolio (siehe S. 43) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

³ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

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

	Angaben in	2020	2021
Nutzfläche	m ²		905
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh		26
Anteil erneuerbar	MWh		6
Anteil nicht erneuerbar	MWh		20
Strom	MWh		7.6
Anteil erneuerbar	MWh		6.2
Anteil nicht erneuerbar	MWh		1.4
Wärme	MWh		18.5
Heizöl	MWh		18.5
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e		23
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e		5
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e		0
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ³	tCO ₂ e		18
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³		64

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Die betrieblichen Ressourcenverbräuche und CO₂-Emissionen von Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions werden im Berichtsjahr 2021 erstmalig getrennt ausgewiesen.

³ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Wincasa¹

	Angaben in	2020	2021
Nutzfläche	m ²	22 769	19 435
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	2 306	2 271
Anteil erneuerbar	MWh	865	808
Anteil nicht erneuerbar	MWh	1 441	1 463
Strom	MWh	936	812
Anteil erneuerbar	MWh	718	618
Anteil nicht erneuerbar	MWh	218	194
Wärme	MWh	1 370	1 459
Heizöl	MWh	6	45
Erdgas	MWh	916	1 028
Holzenergie Holzschnitzel	MWh	0	0
Holzenergie Pellets	MWh	0	0
Fernwärme	MWh	448	386
Anteil erneuerbar	MWh	147	190
Anteil nicht erneuerbar	MWh	302	196
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	1 717	1 385
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	201	220
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	81	73
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	1 436	1 092.2
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	12 414	11 490

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch und betriebliche CO₂-Emissionen Jelmoli¹

	Angaben in	2020	2021
Nutzfläche	m ²	–	39 036
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	–	298
Anteil erneuerbar	MWh	–	0
Anteil nicht erneuerbar	MWh	–	298
Strom	MWh	–	103
Anteil erneuerbar	MWh	–	0
Anteil nicht erneuerbar	MWh	–	103
Wärme	MWh	–	195
Heizöl	MWh	–	195
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	533	821
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	0	69
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	0	11
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	533	741
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	–	955

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen siehe: Erläuterungen zu den Umweltkennzahlen (Bilanzierungskonzept), abrufbar auf www.sps.swiss unter Nachhaltigkeit.

² Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂e-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Soziale Themen

401 Beschäftigung

103-1 Managementansatz

103-2

Swiss Prime Site-Gruppe

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind ein zentraler Erfolgsfaktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern.

Da es zunehmend anspruchsvoll ist, qualifizierte und ambitionierte Mitarbeitende zu finden, legen alle Gruppengesellschaften grossen Wert darauf, ein attraktives Arbeitsumfeld zu gestalten. Swiss Prime Site fördert eine angemessene Work-Life-Balance durch flexible und eigenverantwortliche Arbeitszeiteinteilung sowie zeitlich und örtlich flexibles Arbeiten. Die branchenspezifischen arbeitsvertraglichen Anstellungsbedingungen richten sich nach dem Arbeitsgesetz und den entsprechenden zeitlichen Vorgaben. Swiss Prime Site gewährt den Mitarbeitenden grösstmögliche Autonomie hinsichtlich Zeit und Erfüllungsort der Arbeit. Dies unter der Auflage, dass Datenschutz- und Geheimhaltungsvorgaben sowie die Reaktionszeit gegenüber Kunden und anderen Stakeholdern jederzeit gewährleistet werden. Zudem ist auf allen Hierarchiestufen ein Teilzeitpensum oder Jobsharing möglich.

Gelegentliche Schwankungen der Arbeitsbelastung können je nach Marktumfeld der Gruppengesellschaft und Funktion vorkommen. Die Arbeitseinsätze bewegen sich auch hier im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, sodass Maximalarbeitszeiten und Ruhezeiten sichergestellt werden. Überstunden können je nach Anstellungsbedingungen und nach Rücksprache mit den Vorgesetzten abgebaut werden.

Um die Effektivität des Managementansatzes zu prüfen, werden wiederkehrend Mitarbeiterumfragen durchgeführt – zuletzt im Berichtsjahr. Diese Umfrage wurde über alle Hierarchiestufen aller Gesellschaften durchgeführt (2019: nur Kader). Von 1 544 Mitarbeitenden nahmen 1 198 teil, was einer Rücklaufquote von 78% entspricht (2019: 74%). Diese erfreulich hohe Rücklaufquote lässt bereits auf ein hohes Engagement und Interesse für den Arbeitgeber und ein ausgeprägtes Feedbackbedürfnis schliessen. Die Umfrage beinhaltete 24 allgemeine Fragen, die einerseits durch unternehmensspezifische Fragen und andererseits durch Fragen zu Mobilität und Nachhaltigkeit komplettiert wurden. Über alle Mitarbeitenden erhoben wurde das Engagement der Mitarbeitenden. Die Fragestellungen hierfür basieren auf der von der beigezogenen Gallup-Methode. Hinsichtlich des Engagements und der Motivation ist bei den Kadermitarbeitenden bei allen Punkten eine Steigerung gegenüber der letzten Umfrage von 2019 zu beobachten, was insbesondere unter Berücksichtigung der Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie sehr erfreulich ist.

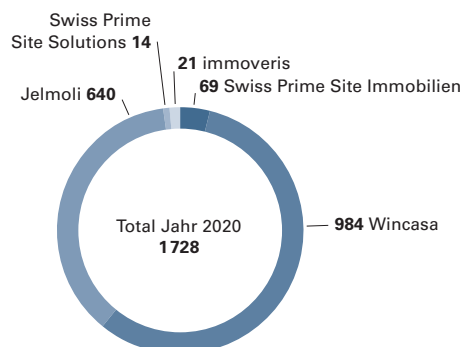
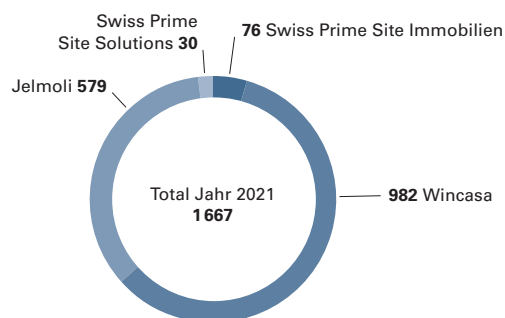
Swiss Prime Site Immobilien

Die COVID-19-Pandemie hatte im Berichtsjahr weiterhin starke Auswirkungen auf das Beschäftigungsumfeld bei Swiss Prime Site. So ermöglichte das Unternehmen weiterhin mobiles Arbeiten, wo immer sinnvoll oder notwendig und machbar. Dies war möglich, da generell alle Mitarbeitenden mit entsprechenden mobilen Geräten ausgestattet sind. In der Kombination mit der grundsätzlich grossen Freiheit hinsichtlich Einteilung der Arbeitszeit – unter Priorisierung der Kundeninteressen – beeinträchtigten die pandemiebedingten Einschränkungen in der Regel weder die Bedürfnisse der Kunden noch der Mitarbeitenden negativ.

Gefordert wurden im zweiten Jahr der Pandemie weiterhin insbesondere die Mitarbeitenden in der Bewirtschaftung und im Asset Management, die zahlreiche Mietzinssenkungsbegehren aufgrund der COVID-19-Krise zu bearbeiten hatten. Swiss Prime Site Immobilien hat verschiedene Massnahmen umgesetzt, um ihre Mitarbeitenden im Umgang mit in jeder Hinsicht anspruchsvollen Verhandlungen zu unterstützen und mit den teilweise existenzbedrohenden Situationen der Mieter angemessen umzugehen.

Mitarbeiterkennzahlen

Mitarbeitende nach Gruppengesellschaft



An der im Berichtsjahr durchgeführten Mitarbeitendenbefragung nahmen 89% der Mitarbeitenden von Swiss Prime Site Immobilien teil.

Im Einkauf wurden Kriterien für sozialverträgliche Produkte erarbeitet mit dem Ziel, diese bei der Sortimentsgestaltung zu berücksichtigen.

Swiss Prime Site Solutions

Seit Anfang 2021 sind die Mitarbeitenden der 2016 akquirierten Gesellschaft Immoveris in Swiss Prime Site Solutions integriert. Des Weiteren konnten in Hinblick auf das im Berichtsjahr lancierte Fondsgeschäft spezifische Ressourcen aufgebaut und entwickelt werden.

Wincasa

Das Berichtsjahr stand im Zeichen der steigenden Kundenansprüche zur Digitalisierung und Automatisierung, der Umsetzung verschiedener Transformationsprojekte sowie von notwendigen Zentralisierungs- und Professionalisierungsschritten. Die Mitarbeitenden mussten sich während der Übergangsphase mit komplexen Aufgabenstellungen auseinandersetzen. Mit einer gezielten Change-Befähigung und der Berücksichtigung des kulturellen Wandels sowie umfangreichen Massnahmen zur Mitarbeiterbindung konnte Wincasa die Veränderungsprozesse erfolgreich umsetzen. Der Aufgabentransfer von der Bewirtschaftung in die Buchhaltungsumgebung des Finance Centers ermöglichte zusätzliche Prozesseffizienz und der Bewirtschaftung eine stärkere Fokussierung auf den Kunden bzw. die Liegenschaften. Als Konsequenz aus der Professionalisierung war eine Anpassung der Prozesse und Schnittstellen sowie der Zusammenarbeitsstrukturen notwendig, die mit umfangreicher Mitarbeitendenbeteiligung erreicht wurde.

An der im Berichtsjahr durchgeführten Mitarbeitendenumfrage nahmen 81% der Wincasa-Belegschaft teil.

Jelmoli

Im Nachgang zur Strategieüberprüfung wurde bei Jelmoli im Berichtsjahr die Organisationsstruktur angepasst und in eine zukunftsgerichtete und agile Form überführt.

Die im Berichtsjahr über die gesamte Unternehmensgruppe durchgeführte Mitarbeitendenumfrage wurde bei Jelmoli erstmals mit allen Mitarbeitenden durchgeführt (bisher nur Kader). Der Rücklauf betrug 68%. Die Themen Kundenzentrierung, Transformation und Nachhaltigkeit wurden positiv bewertet. Potenziale bestehen bei den Themen Prozesse, Entwicklung und Information. Die einzelnen Bereiche haben ihre Resultate und Potenziale in Workshops mit den Mitarbeitenden aufbereitet und daraus konkrete Massnahmen abgeleitet.

Mitarbeiterkennzahlen Swiss Prime Site-Gruppe

	2019			2020			2021		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende^{1, 2}	1 556	4 324	5 880	635	994	1 629	624	945	1 569
Auszubildende	186	440	626	41	58	99	45	53	98
Lernende	159	373	532	37	47	84	42	47	89
Praktikanten	27	67	94	4	11	15	3	6	9
Total	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728	669	998	1 667
Vollzeit/Teilzeit^{1, 2}									
Vollzeit	1 398	2 007	3 405	579	589	1 168	572	581	1 153
Teilzeit < 50%	59	490	549	23	127	150	21	99	120
Teilzeit 50%–79%	89	962	1 051	24	166	190	23	158	181
Teilzeit 80%–99%	196	1 305	1 501	50	170	220	53	160	213
Total	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728	669	998	1 667
Altersverteilung^{1, 2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	278	795	1 073	93	182	275	109	143	252
Mitarbeitende 25–35 Jahre	450	1 143	1 593	222	374	596	224	360	584
Mitarbeitende 36–45 Jahre	386	913	1 299	159	210	369	143	203	346
Mitarbeitende 46–55 Jahre	400	1 137	1 537	117	160	277	126	180	306
Mitarbeitende > 55 Jahre	228	776	1 004	85	126	211	67	112	179
Total	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728	669	998	1 667
Permanent/temporär¹									
Permanente Mitarbeitende	1 556	4 324	5 880	635	994	1 629	624	945	1 569
davon Geschäftsleitungsmitglieder	18	8	26	16	6	22	13	3	16
Auszubildende (Lernende/Praktikanten)	186	440	626	41	58	99	45	53	98
Aushilfen (befristet)	0	30	30	0	8	8	9	55	64
Hauswarte	5	7	12	6	8	14	3	11	14
Weitere temporäre Mitarbeitende	10	11	21	2	2	4	10	20	30
Total	1 757	4 812	6 569	684	1 070	1 754	691	1 084	1 775

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats.² Anzahl Personen am Jahresende ohne Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende.

401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

Swiss Prime Site ist bestrebt, durch die Ausrichtung an langfristige Unternehmensziele eine hohe Jobsicherheit zu gewährleisten und attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Gruppengesellschaften prüfen regelmässig, welche Massnahmen implementiert werden können, um die Fluktuationsrate zu senken. Hohe Fluktuationsraten stellen vor allem bei Wincasa und Jelmoli eine Herausforderung dar. Allerdings liegt die Fluktuationsrate bei Jelmoli unter der branchenspezifischen Benchmark.

Veränderte Organisationsstrukturen werden ausschliesslich mit hohem Verantwortungsbewusstsein unter Wahrung der Fürsorgepflicht und unter der bestmöglichen Berücksichtigung der individuellen Situationen von Mitarbeitenden geplant und umgesetzt. Befristete Anstellungsverhältnisse finden bei den Traineeprogrammen Anwendung oder dienen in seltenen Fällen als Überbrückungslösungen bei unerwarteten Personalausfällen oder Engpässen.

Im Berichtsjahr waren bei Swiss Prime Site in unterschiedlichen Bereichen sechs Trainees angestellt, welche im Rahmen des Trainee-Programms halbjährlich zwischen Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Wincasa rotieren. Bei Wincasa kamen zur Vorbereitung eines Digitalisierungsprojekts ausserdem vierzehn befristete Angestellte zum Einsatz. Alle befristeten Arbeitsverhältnisse von Trainees werden nach Möglichkeit in eine Festanstellung überführt.

Jelmoli

Im Nachgang der Strategieüberprüfung und der damit einhergehenden Reorganisation wurde ein freiwilliger Sozialplan erstellt, welcher die dadurch bedingte unfreiwillige Fluktuation reflektierte und wirtschaftliche Nachteile für betroffene Mitarbeitende abfedern konnte.

401-1 Fluktuation

Fluktuationsraten in %	2019	2020	2021
Swiss Prime Site Immobilien	6.4	16.3	25.1
Swiss Prime Site Solutions	12.1	15.4	29.6
Wincasa	24.1	27.3	29.0
Jelmoli	26.3	19.3	23.9
Tertianum ¹	28.0	–	–
Swiss Prime Site-Gruppe	26.9	23.9	27.1

¹ Aufgrund des Verkaufs der Tertianum-Gruppe liegen für die Gesellschaft seit 2020 keine Daten mehr vor.

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

Durch attraktive Lohnmodelle und Lohnnebenleistungen bietet Swiss Prime Site vorteilhafte Anstellungsbedingungen. Allen Mitarbeitenden werden Sozialleistungen gewährt, die über das gesetzliche Minimum hinausgehen, unabhängig davon, ob sie in Voll- oder Teilzeitmodellen arbeiten. Zusatzleistungen für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site umfassen ausserdem Ermässigungen bei Jelmoli, Rabatte bei Versicherungen, Restaurants oder Vergütungen bei der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Zudem bestehen Programme für variable Lohnkomponenten, Jubiläumstage oder fallweise geschenkte Weihnachtstage. Krankentaggeldversicherungen sind ebenfalls vorgesehen.

Zurzeit bestehen keine institutionalisierten Angebote für Kinderbetreuung. In individueller Abstimmung mit den Mitarbeitenden können jedoch im Falle von notfallmässigen Erschwernissen im privaten Umfeld Lösungen angeboten werden. Dies zum Beispiel bei der Betreuung pflegebedürftiger Personen. Im Falle von Engpässen bei der Kinderbetreuung oder der Pflege von Angehörigen können Mitarbeitende zudem Gebrauch von Sonderurlaub im Rahmen von drei Absenztagen in Anspruch nehmen. Dabei gelten die betrieblichen Bestimmungen sowohl für Vollzeit- wie auch Teilzeitbeschäftigte. Im Bedarfsfall steht allen Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe die auf betriebliche soziale Arbeit spezialisierte Movis zur Verfügung, bei der sie bei Anliegen rund um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben Beratungsleistungen beziehen können.

Mobiles Arbeiten und Arbeitszeitflexibilität gewährleisten ebenfalls Möglichkeiten zur Entlastung der einzelnen Mitarbeitenden.

Gemäss den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) besteht für jeden Mitarbeitenden im Rahmen der geschäftlichen Möglichkeiten und der Bedürfnisse der Arbeitgeberin Anrecht auf den Bezug von unbezahltem Urlaub. Die Modalitäten werden in einer individuellen Vereinbarung festgehalten. Zudem gewähren die Gruppengesellschaften zusätzliche bezahlte Sonderurlaube bei Anlässen wie beispielsweise Hochzeit, Wohnungswechsel, gesetzlich vorgeschriebenen Pflegeleistungen oder Todesfällen (gelten sowohl für Vollzeit- wie auch Teilzeitbeschäftigte):

- 1 bis 3 Tage beim Tod von Familienangehörigen, Pflegeleistungen im Falle der gesetzlichen Pflicht zur Pflege, aber auch im Falle von Hochzeit oder Eintragung einer Partnerschaft sowie bei Wohnungswechsel oder Verpflichtungen im Zusammenhang mit Militär und Zivildienst.
- Der Mutterschaftsurlaub bei den Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe beträgt grösstenteils 14 (Ausnahme Wincasa: mind. 16 Wochen, abhängig vom Dienstalter).
- Seit 2021 beträgt der Vaterschaftsurlaub gruppenweit zehn Tage.
- Dienstaltersgeschenke erhalten die Mitarbeitenden aller Gruppengesellschaften nach einem Jahr und ab dem fünften Jahr alle fünf Jahre. Dabei handelt es sich um Geldgeschenke, die teilweise wahlweise in der Form von Ferientagen bezogen werden können.
- Nach dem dritten, fünften und siebten Dienstjahr erhalten die Mitarbeitenden einmalig jeweils zwei zusätzliche Ferientage.

Wincasa

Im Berichtsjahr bot Wincasa ihren Mitarbeitenden zum dritten Mal die Möglichkeit zum Erwerb von Urlaubstagen an. Insgesamt wurde das Angebot im Berichtsjahr von 26 Mitarbeitenden genutzt (Vorjahr: 41).

Wincasa gewährt Mitarbeiterinnen auf Wunsch einen sechsmonatigen Mutterschaftsurlaub. Die Leistung des Arbeitgebers richtet sich dabei nach dem Dienstalter.

Jelmoli

Aufgrund der unterschiedlichen Branchenstandards verfügt die Gruppengesellschaft Jelmoli über andere Anstellungsbedingungen gegenüber den anderen Gruppengesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe. Die Anstellungsbedingungen von Jelmoli sehen keine betrieblichen Leistungen vor, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden.

403 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Die Arbeitssicherheit und die Gesundheit der Mitarbeitenden haben bei Swiss Prime Site einen sehr hohen Stellenwert, denn gerade in kleineren Teams sind Ausfälle aufgrund der individuellen Kompetenzen nur schwer zu kompensieren. Die branchenüblichen Vorschriften und Regelungen werden durch unternehmensinterne Vorschriften konkretisiert und ergänzt.

Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit oder einer Verletzung der persönlichen Integrität können sich die Mitarbeitenden an interne Instanzen wenden oder die über eine externe Applikation (EQS) angebotene, anonyme Integrity Line kontaktieren. Überdies besteht im Krankheitsfall die Möglichkeit, Dienstleistungen des AXA Case Managements in Anspruch zu nehmen. Verantwortlich für den Schutz der Mitarbeitenden sind die Linienvorgesetzten, die Abteilung Human Resources sowie spezifische Sicherheitsbeauftragte. Ein professionelles Absenzmanagement soll helfen, Fälle von Langzeitabsenzen zu vermeiden.

Im Berichtsjahr stand aufgrund der COVID-19-Pandemie die Wahrung der Gesundheit der Mitarbeitenden noch stärker im Vordergrund. Bereits vor dem verordneten Lockdown bildete die Swiss Prime Site-Gruppe eine entsprechende Taskforce, in der Schlüsselpersonen aus allen Gruppengesellschaften sowie den Bereichen Human Resources, Risk Management, Legal und Kommunikation vereint waren. Die Taskforce erlaubte zeitnahe Konsultationen und Beschlüsse zu notwendigen Massnahmen, wobei das Wohlergehen der Mitarbeitenden und Kunden stets im Mittelpunkt stand. Dazu trugen auch Massnahmen wie die zuverlässige Bereitstellung von Masken und Desinfektionsmittel bei.

Das Management von Swiss Prime Site befürwortet aus- und nachdrücklich die Impfung gegen COVID-19 für alle Mitarbeitenden zu ihrem eigenen Schutz und zum Schutz von Kunden, Angehörigen und allen weiteren potenziellen Kontaktpersonen und toleriert uneingeschränkt entsprechend notwendige Absenzen während der Arbeitszeit.

Neben den allgemeinen Richtlinien der Gruppe liegt das Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagement in der Verantwortung der Gruppengesellschaften, die mit sehr unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert sind. Dennoch sind alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppe von den spezifischen Massnahmen ihrer Gruppengesellschaft erfasst.

Swiss Prime Site Immobilien

Im Berichtsjahr wurden vor allem auf den Baustellen zusätzliche Kontrollaufgaben aufgrund von COVID-19 notwendig. Diese konnten zusammen mit den jeweiligen Baudienstleistern schnell und den Vorgaben des Bundesamtes für Gesundheit entsprechend umgesetzt werden. Im Zuge von behördlich durchgeführten Kontrollen kam es zu keinerlei Beanstandungen. Das vertraglich von allen Baudienstleistern eingeforderte Monitoring bezüglich Arbeitssicherheit wird mit den folgenden Metriken durchgeführt:

- Vorbeugende Massnahmen (Sicherheitscheck)
- Unfälle mit Abwesenheit (Krankenhausaufenthalt, Rehabilitationsdauer)/Unfälle ohne Abwesenheit (ambulant)
- Todesfälle

Wincasa

Das Managementsystem von Wincasa orientiert sich an den Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) und strebt eine Absenzzrate von unter 3% an. Um dieses Ziel zu erreichen, schult das Unternehmen im Rahmen eines optimierten Absenzenmanagements alle Neueintretenden Kaderpersonen und bietet eine Refresher-Schulung an, welche die internen Prozesse sowie die Rolle der Führungskräfte und die präventiven Aspekte einer auf Gesundheitsschutz bedachten Führung behandelte.

Wincasa orientiert sich darüber hinaus an den BAG-Vorgaben und bietet umfangreiche Hygiene- und Schutzkonzepte an. Den Mitarbeitenden stehen ausserdem diverse E-Learning-Kurse, Videos und Beiträge im internen #weworksmart-Stream zu den Themen Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz, Eigenverantwortung sowie zur Selbstführung zur Verfügung. Darüber hinaus wird regelmässig über gesundheitsfördernde Aktionen wie beispielsweise Run-to-Business oder zu aktuellen Vorzugskonditionen bei Fitnesscentern in der Umgebung der jeweiligen Standorte informiert.

Jelmoli

Die COVID-19-Pandemie verlangte nach zusätzlichen Vorkehrungen zum Schutz der Gesundheit der Mitarbeitenden. Jelmoli traf bereits ab Februar 2020 verschiedene Massnahmen, die auch während des Berichtsjahres in Kraft waren:

- Bereitstellung von Desinfektionsmittel und Einsatz von Desinfektionsmaschinen auf den Verkaufsflächen und in den Büros
- UV-Licht-Desinfektion bei den Rolltreppenanlagen
- Konzepte zum Schutz der Mitarbeitenden am Verkaufspunkt (z. B. Plexiglas vor Kassen)
- Masken für Mitarbeitende
- Digitale Kundenzählsysteme
- Split-Office seit erstem Lockdown, erfolgreiche Umstellung auf hybrides Arbeiten

403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen

In den letzten fünf Jahren gab es bei der Swiss Prime Site-Gruppe keine tödlichen Unfälle.

Unter Vertragspartnern der Swiss Prime Site-Gruppe gab es einen bekannten Todesfall in den letzten drei Jahren.

403-10 Arbeitsbedingte Krankheiten

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit

Raten in %	2019			2020			2021		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Immobilien	0	1.3	1.4	0.0	1.5	1.6	0.2	1.0	1.2
Swiss Prime Site Solutions	0	0.6	0.6	0.0	2.5	2.5	0.0	0.4	0.4
Wincasa	0.3	3.4	3.7	0.2	2.6	2.8	0.2	3.2	3.4
Jelmoli	0.4	2.8	3.2	0.5	3.2	3.6	0.5	4.1	4.6
Tertianum ¹	0.9	5.2	6.1	–	–	–	–	–	–

¹ Aufgrund des Verkaufs der Tertianum-Gruppe liegen für die Gesellschaft seit 2020 keine Daten mehr vor.

404 Aus- und Weiterbildung**103-1 Managementansatz****103-2****103-3**

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden ist zentral, um die strategische Weiterentwicklung von Swiss Prime Site voranzutreiben und die Arbeitgebermarke zu stärken. Der stetige Wandel in der Arbeitswelt bedarf eines vielfältigen Aus- und WeiterbildungsangebotS. Daher investiert Swiss Prime Site intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Um den eigenen Nachwuchs zu fördern, bilden Wincasa und Jelmoli Lernende aus und unterstützen Talente durch spezifische Programme und Karriereplanungsinstrumente.

Abgeleitet von den Unternehmenszielen werden, entsprechend dem Bedarf an bereits vorhandener sowie künftig zu erwartenden Fähigkeiten der Mitarbeitenden, von der Arbeitgeberin getragene Schulungs- und Ausbildungsprogramme identifiziert. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site stets auch die persönlichen Entwicklungsziele der Mitarbeitenden. Durch die jährlichen Zielvereinbarungs- und Beurteilungsgespräche stellt das Unternehmen sicher, dass der Schulungsinhalt möglichst gut auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeitenden und des Tätigkeitsbereichs abgestimmt ist. Die Kostenübernahme sowie eine allfällige zeitliche Unterstützung für individuelle Aus- und Weiterbildung, werden anteilig und fallweise vereinbart. Die Verantwortlichkeit liegt bei den Vorgesetzten und der Abteilung Human Resources.

Neben den individuellen Entwicklungsmassnahmen haben die Mitarbeitenden der Swiss Prime Site-Gruppengesellschaften Zugang zu einem attraktiven internen Entwicklungsangebot, beispielsweise zu Workshops zum Thema Auftrittskompetenz. Für eine kompakte Informationsvermittlung wurde das Format «Lunch and Learn» etabliert. Einem Grossteil der Mitarbeitenden (Ausnahme: Wincasa) stehen zudem Angebote von LinkedIn-Learning für die individuelle Weiterbildung zur Verfügung

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden angebotene Kurse ausgewertet. In der Regel werden unmittelbar nach jedem Kurs Feedbacks durch die Kursleitung eingeholt und evaluiert. Die Instruktoren erhalten das Feedback und werden im Bedarfsfall kontaktiert, um das Konzept anzupassen und zu verbessern. Berechtigte Verbesserungswünsche und Anregungen der Teilnehmenden werden möglichst zeitnah umgesetzt. Externe Kurse überprüft Swiss Prime Site ebenfalls durch kontinuierliches Feedback und situative Gespräche mit Kursteilnehmenden und Kurs-/Weiterbildungsanbietern.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien nahm die 2020 ausgesetzten Leadership-Trainings wieder auf und führte diese auch physisch durch. Des Weiteren unterstützt Swiss Prime Site Immobilien ihre Mitarbeitenden individuell bei fachlicher oder sprachlicher Weiterbildung zeitlich wie auch finanziell. Das Traineeprogramm «Real Talent 4 Real Estate» bietet seit 2017 immobilienaffinen Studienabgängern nach dem Rotationsprinzip Einblick in die verschiedenen Gruppengesellschaften.

Um die Resultate der Mitarbeiterumfrage besser zu verstehen, wurde ein eintägiger Workshop durchgeführt. Die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien hat die Inputs der Mitarbeitenden aufgenommen und weiterverarbeitet.

Wincasa

Als Ergänzung zur technologischen Transformation wurde im Berichtsjahr erneut umfangreich in die Befähigung der Mitarbeitenden investiert. So konnte die Anzahl Kurse mit 166 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht und eine wesentlich grössere Zielgruppe erreicht werden. Neben externen Aus- und Weiterbildungen bot das interne Training Center Programm in einem zeitgemässen Methodenmix die bedarfsgerechte Kenntnisvermittlung für die erfolgreiche Bewältigung der Transformationsphase an. Beispielsweise wurde in einem auf die Bewirtschaftung spezialisierten Angebot ein strukturiertes Onboardingkonzept umgesetzt und das interne Leadership- und Management-Programm der Wincasa gestartet, welches ein einheitliches Führungsverständnis sowie digitale Leadership-Elemente vermittelte. Darüber hinaus wurden kurze Learning-Sessions und diverse E-Learnings zur virtuellen Kollaboration angeboten. Mit besonderem Augenmerk wurden alle Angebote auch für die Mitarbeitenden in der Westschweiz entwickelt und angeboten. Alle Mitarbeitenden können sich bei Wincasa via Learning-Management-System über das aktuelle Programm informieren und sich eigenverantwortlich für die angebotenen Kurse einschreiben.

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

Swiss Prime Site stellt die Investitionen in Aus- und Weiterbildung der Jahreslohnsomme gegenüber.

→ SIEHE DAZU: KENNZAHLEN DER GRUPPENGESSELLSCHAFTEN, S. 63

404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe**Swiss Prime Site-Gruppe**

Zweimal jährlich finden für neu eintretende Kadermitarbeitende Welcome Days statt. Einmal pro Jahr organisiert Swiss Prime Site ausserdem einen Kadertag für alle Kadermitarbeitenden. Diese

Veranstaltungen bieten den Gruppengesellschaften die Möglichkeit, sich den neuen Mitarbeitenden vorzustellen. Zudem fördern sie das Bewusstsein für die Vielfalt innerhalb der Gruppe und bieten Gelegenheit zur informellen Netzwerkbildung.

Swiss Prime Site bietet älteren Mitarbeitenden Pensionsvorbereitungskurse an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den Ruhestand zu unterstützen.

Neu aufkommende Schulungsbedürfnisse werden situativ ergänzt. Zudem steht den meisten Mitarbeitenden (Ausnahme: Wincasa) die LinkedIn-Learning-Plattform zur Verfügung, die ein individuelles sowie zeitlich und örtlich unabhängiges Lernen in mehreren Sprachen und diversen Themengebieten ermöglicht.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions unterstützt die Mitarbeitenden gezielt in ihrer Weiterbildung mit dem Ziel, die Dienstleistungsqualität weiter zu verbessern. Geförderte Massnahmen bezogen sich im Berichtsjahr vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse, wobei auch individuelle Interessen berücksichtigt wurden. Swiss Prime Site Solutions unterstützt unter anderem auch die Teilnahme an externen Weiterbildungslehrgängen an Universitäten und Fachhochschulen, beispielsweise durch den im Berichtsjahr für ein Kadermitglied ermöglichten CAS Nachhaltiges Bauen.

Wincasa

Im Wincasa-eigenen Training Center sind Fach-, Technologie- und Leadershipkurse inzwischen etabliert, ebenso das interne Kursangebot der Bewirtschaftung, welches die Spezifika der Immobilienverwaltung von heute und morgen abbildet. Die digitalen Vorhaben werden dabei mit der analogen Arbeitsweise in der Bewirtschaftung verknüpft. So werden die künftigen Spezialisten beispielsweise in einer Modellwohnung praxisnah in der Handhabung von digitalen Mietbewerbungen, der physischen Wohnungsübergabe oder der digitalen Kundenbetreuung geschult. Dabei werden die Präsenzangebote zunehmend durch Blended- und E-Learnings ersetzt und die Anzahl Kursstunden konnte im Berichtsjahr mit 12 500 Stunden gegenüber dem Vorjahr verdreifacht werden.

Jelmoli

2020 hatte Jelmoli ein Ausbildungsprogramm für Transformations-Agenten lanciert. Diese wurden in mehreren Modulen dazu ausgebildet, die Transformation und Entwicklung bei Jelmoli bereichsübergreifend zu unterstützen und zu begleiten. Dabei konnten die Transformations-Agenten im Berichtsjahr bereits einige Projekte und Workshops in ihren eigenen Bereichen, aber auch bereichsübergreifend gestalten, führen und begleiten.

Jelmoli hat in Zusammenarbeit mit den Gruppengesellschaften auf individuelles und digitales Lernen gesetzt und vielen Mitarbeitenden einen LinkedIn-Learning-Account ermöglicht. Das Weiterbildungsangebot bietet eine hohe Vielfalt an Schulungsthemen und somit auch die Möglichkeit von nachhaltiger und individueller Entwicklung.

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

Bei Swiss Prime Site werden die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche für alle Mitarbeitenden (100%) definiert.

405 Diversität und Chancengleichheit

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Gleichbehandlung und Chancengleichheit bilden die Basis für ein respektvolles und leistungsfähiges Arbeitsklima. Vielfalt – in Form von Menschen, Meinungen und Erfahrungen – wird gruppenweit gefördert. Als verbindliche Leitlinie für den Umgang miteinander dienen die gruppenweiten Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex. Swiss Prime Site berücksichtigt zudem die «Women's Empowerment Principles (WEPs)» der Vereinten Nationen, um die Gleichstellung der Geschlechter und die Stärkung der Rolle der Frauen am Arbeitsplatz zu fördern.

→ SIEHE DAZU: GRI 401, S. 48 / GRI 404, S. 54 / GRI 405, S. 56 / GRI 406, S. 56

Alle Gruppengesellschaften erfüllen die gesetzlichen Vorgaben zur Lohngleichheit. Die Gesamtverantwortung zur Sicherstellung einer fairen Arbeitsumgebung obliegt der Gruppenleitung sowie den Personalverantwortlichen. Swiss Prime Site legt aber grossen Wert darauf, dass alle Mitarbeitenden ihre persönliche Verantwortung im Arbeitsalltag wahrnehmen, um zu diesem Ziel beizutragen.

Im Berichtsjahr führte Swiss Prime Site erstmals die gemäss dem 2020 in Kraft getretenen Bundesgesetz über die Gleichstellung von Mann und Frau erforderliche Lohngleichheitsanalyse über alle ihre Gruppengesellschaften durch. Einzig bei Swiss Prime Site Solutions konnte die vom Bund empfohlene Analyse aufgrund der geringen Population nicht durchgeführt werden. Für alle analysierten Gruppengesellschaften belegt die von KPMG geprüfte Analyse, dass sie innerhalb der Toleranzschwelle von 5% liegen und somit Lohngleichheit herrscht.

Hinsichtlich der Vielfalt in der Belegschaft sind für Swiss Prime Site ein hoher Frauenanteil in Kaderpositionen, die Anstellungen

von Personen über 50 Jahre und die Möglichkeit für Teilzeitarbeit für Kadermitarbeitende besonders wichtige Anliegen. Jedoch achtet Swiss Prime Site spezifische Massnahmen im Moment als nicht prioritär, da durch die bestehenden Rekrutierungs-, Salär-, Nominierungs- und Bonus-Prozesse Chancengleichheit und Vielfalt nachweislich gewährleistet werden können. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die über eine externe Applikation (EQS) angebotene Integrity Line zur Verfügung. Beschwerden können selbstverständlich auch an die direkten Vorgesetzten sowie die Human-Resources-Abteilung gerichtet werden.

→ SIEHE DAZU: VERHALTENSKODEX, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER GOVERNANCE

Wincasa

Das Unternehmen nimmt den Grundsatz der Nichtdiskriminierung ernst und lebt sie jederzeit bewusst im Alltag.

Wincasa ist bestrebt, den Frauenanteil in Führungspositionen weiter zu erhöhen. Dabei entscheidet Wincasa nach Qualifikation sowie Eignung unabhängig vom Geschlecht.

Jelmoli

Jelmoli hat Diversität in seinen Werten festgehalten und positioniert sich insbesondere auch in den sozialen Medien offensiv für die Vielfalt in der Gesellschaft. Beispielsweise wurde im Pride Month eine Kampagne zum Thema Diversität durchgeführt.

405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

→ SIEHE DAZU: SUSTAINABILITY KEY INDICATORS, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT

406 Nichtdiskriminierung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Ein offener und respektvoller Umgang miteinander ist die Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch mit Dritten. Bei Swiss Prime Site ist der Grundsatz der Nichtdiskriminierung im gruppenweit gültigen Verhaltenskodex, der über anwendbare Gesetze und Richtlinien hinausgeht, festgelegt.

Unter dem Prinzip der Nichtdiskriminierung versteht Swiss Prime Site einerseits, allen Mitarbeitenden die gleichen Chancen zu ermöglichen, die in ihrem jeweiligen Umfeld vorhanden sind. Es beinhaltet andererseits das Verbot der Benachteiligung oder Herabwürdigung von Gruppen oder einzelnen Personen aufgrund des Geschlechts, der Nationalität, der sexuellen Orientierung, der

Religion, des Alters, des Familienstands, der Gesinnung, der sozialen Herkunft, oder aufgrund körperlicher sowie geistiger Beeinträchtigung. Dies gilt für alle Bereiche, unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie Lohngleichheit.

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

→ SIEHE DAZU: VERHALTENSKODEX, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UTER.GOVERNANCE

406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

Swiss Prime Site stellte 2021 gruppenweit keine Diskriminierungsfälle fest.

308 Umweltbewertung der Lieferanten

414 Soziale Bewertung der Lieferanten

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

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

→ SIEHE DAZU: VERHALTENSKODEX FÜR LIEFERANTEN, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UTER.GOVERNANCE

Swiss Prime Site Immobilien und

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Immobilien überträgt die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit und ethischer Beschaffungskriterien vollumfänglich den jeweiligen Bau-dienstleistern und deren Subunternehmen, wobei vor Baubeginn ein Sicherheitskonzept (beispielsweise nach OHSaS 18001) zur Verhinderung von Unfällen auf der Baustelle erstellt und von Swiss Prime Site Immobilien abgenommen werden muss. Auf den Baustellen von Swiss Prime Site Immobilien gab es im Berichtsjahr keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für in dieser Hinsicht kritische Produkte wie beispielsweise Textil- und Holzprodukte, Naturstein oder generell seltene und kritische Rohstoffe, muss die Herkunft nachgewiesen werden, wobei Swiss Prime Site Immobilien gezielt darauf achtet, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden.

Wincasa

Wincasa legt besonderen Wert darauf, Geschäftspartner und Lieferanten mit gleichen Wertvorstellungen zu engagieren. Hierfür berücksichtigt Wincasa unter anderem gängige Nachhaltigkeitskriterien. Deren Anwendung hängt im Einzelfall von den Bedürfnissen und Vorgaben der Eigentümer ab. Auf Wunsch wird das Standardvertragswerk um entsprechende Klauseln zu sozialen oder ökologischen Bedingungen ergänzt. Ohne zusätzliche Vorgaben vonseiten der Eigentümer, bewegt sich Wincasa im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

Seit 2019 verwendet Wincasa ein Qualitätsmanagementsystem für handwerkliche und bautechnische Arbeiten, das von gewissen Lieferanten (zum Beispiel Maler, Bodenleger, Aufzugsmonteure) Zertifizierungen in den Bereichen Qualitätsmanagement (ISO 9001), Umweltmanagement (ISO 14000) und Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (OHSAS 18001) verlangt. Je nach Tätigkeit gehören auch spezifische Auszeichnungen in den Bereichen Brandschutz, Aufzugsanlagen oder Kälteanlagen dazu. Die Anforderungen werden auch bei Beschaffungen im Baumanagement angewandt.

Jelmoli

2020 trat Jelmoli der Initiative amfori BSCI/BEPI bei. Damit verpflichtete sich Jelmoli, den amfori-Verhaltenskodex, der auf internationalen Konventionen basiert und bestimmte Umwelt- und Sozialstandards vorschreibt und auf den Konventionen der International Labor Organisation (ILO), den universellen Menschenrechts-Deklarationen der Vereinten Nationen, dem UN Global

Compact und den OECD-Richtlinien basieren, einzuhalten. Durch den Beitritt verpflichtet sich Jelmoli, die Lieferanten in den amfori-BSCI-Prozess einzubinden und laufend auf Fortschritte zu überprüfen.

Neu werden nachhaltige Marken nach ökologischen Kriterien wie umweltschonend, tierfreundlich, sozial/fair, Naturkosmetik, vegan oder made in Switzerland bewertet.

Im Berichtsjahr wurde der Einkauf zum Thema Nachhaltigkeit geschult. In einem darauf aufbauenden Workshop wurden dann die Einkaufsverantwortlichen noch speziell zum Thema nachhaltige Beschaffung und Verpackungen sensibilisiert.

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

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

Swiss Prime Site Immobilien und

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Immobilien überträgt die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern und deren Subunternehmen, wobei vor Baubeginn ein Sicherheitskonzept (z. B. nach OHSAS 18001) erstellt und von Swiss Prime Site Immobilien abgenommen werden muss. Auf den Baustellen von Swiss Prime Site Immobilien gab es im Berichtsjahr keine Beschwerden wegen Vergehen gegen gesetzliche Vorschriften.

Die auf Gruppenstufe eingeführten Konzepte zur Umweltpolitik sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten werden in entsprechenden Verträgen integriert.

Für alle verwendeten Materialien, insbesondere für in dieser Hinsicht kritische Produkte, muss die Herkunft nachgewiesen werden. Swiss Prime Site Immobilien achtet gezielt darauf, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Verhaltenskodex sowie der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Diese Vorgabe ist im Konzept zur Umweltpolitik der Swiss Prime Site Immobilien festgehalten. Zudem müssen sie nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten wie beispielsweise Kinderarbeit grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Wincasa

Bei Wincasa werden circa 20% der beauftragten Lieferanten in zentral geführten Rahmenverträgen nach sozialen und ökologischen Kriterien durch den Einkauf überprüft. Mit dem neuen Qua-

litätsmanagementsystem soll diese Quote auf über 75% erhöht werden. Das Qualitätsmanagementsystem wird aufgrund von geänderten Datenschutzvorgaben neu aufgesetzt und nach Möglichkeit ins neue ERP-System inkludiert. Weiterführende Massnahmen mit externen Partnern werden ebenfalls geprüft. Die übrige Beschaffung erfolgt dezentral und wird daher nicht durch die Abteilung Einkauf kontrolliert.

416 Kundengesundheit und -sicherheit

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Für Swiss Prime Site stehen die individuellen Bedürfnisse, die Sicherheit und das Wohlbefinden der Kunden im Mittelpunkt. Alle gesetzlichen Vorschriften sowie Kontrollen durch die zuständigen Amts- und Kontrollorgane (zum Beispiel Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, Brandschutzinspektorat, SUVA) werden eingehalten.

Gebäudespezifische Mieterhandbücher regeln unter anderem Gesundheits- und Sicherheitsaspekte.

Im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurde zentral über die Massnahmen zum Schutz von Kunden und Mitarbeitenden beratschlagt und kommuniziert.

Swiss Prime Site Immobilien und

Swiss Prime Site Solutions

Die beiden Gruppengesellschaften befolgen neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und fallweise die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung. Zudem stellen die Gruppengesellschaften – wie im Konzept zur Umweltpolitik festgeschrieben – über Werkverträge mit Lieferanten sicher, dass keine Baumaterialien mit gesundheitsgefährdenden Auswirkungen verwendet werden.

Wincasa führt für Swiss Prime Site Immobilien präventive Massnahmen wie Evakuationsübungen und Tests der Feueralarmsysteme durch und erstellt objektbezogene Sicherheitskonzepte für Liegenschaften mit erhöhtem Gefährdungsrisiko. Wincasa berücksichtigt dabei stets auch mieterspezifische Bedürfnisse. So gibt es in einigen Liegenschaften erhöhte Anforderungen in Zusammenhang mit Zutrittskontrollen oder technisch redundanten Systemen für Telekommunikation oder Energieversorgung (beispielsweise Notstromaggregate).

Das Thema Sicherheit umfasst auch den Schutz der Mieter und Nutzer vor Natur- und Umweltrisiken. Diese werden je nach Region und Objekt beurteilt und entsprechend versichert. Die Bestandsimmobilien werden wiederkehrend auf ihre Erdbebensicherheit

hin überprüft. Aufgrund der Folgen des Klimawandels sieht Swiss Prime Site Immobilien auch die Notwendigkeit, Gebäudehüllen und Gebäudetechnik an extremere Wetter- und Klimabedingungen anzupassen. Bei Akquisitionen findet die Bewertung der Umwelt-risiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt.

Darüber hinaus nimmt die Bedeutung des Wohlfühlfaktors von Gebäuden und Räumlichkeiten für Swiss Prime Site stetig zu. Beschleunigt wurde diese Entwicklung durch die Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie. Verbringen doch Menschen in der Schweiz bis zu 21 Stunden täglich in Innenräumen. In Zeiten von Employer Branding und der gesellschaftlichen Sensibilisierung für Gesundheit, wird der menschliche Wohlfühlfaktor in einem «Healthy Building», den Wert und die Attraktivität von Immobilien massgeblich mitbestimmen. Swiss Prime Site Immobilien wird an dieser Entwicklung aktiv teilhaben.

Wincasa

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

Jelmoli

Jelmoli stellt die Gesundheit und die Sicherheit der Kunden sowohl durch bauliche Massnahmen in und um die Immobilie als auch durch die Qualitätssicherung der angebotenen Produkte sicher. Für die Sicherheit sind bei Jelmoli nicht nur die sechs intern geschulten Sanitäter und die Sicherheitsverantwortlichen auf den Stockwerken zuständig – alle Mitarbeitenden übernehmen Verantwortung gegenüber den Kunden und kennen das Sicherheitskonzept des HauseS. Bei Jelmoli finden einmal jährlich unangekündigte, amtliche Sicherheitskontrollen statt.

Zum Schutz der Gesundheit von Mitarbeitenden und Kunden wurden frühzeitig bei Ausbruch der COVID-19-Pandemie verschiedene Massnahmen getroffen, die auch im Berichtsjahr in Kraft blieben. Dem expliziten Schutz der Kunden dienen die im Berichtsjahr installierte UV-Licht-Desinfektion bei den Rolltreppenanlagen.

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

Swiss Prime Site Immobilien und

Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr wurden auf den Baustellen von Swiss Prime Site nur noch vereinzelte behördlichen Kontrollen in Zusammenhang mit den vom Bundesamt für Gesundheit (BAG) erlassenen Schutzmassnahmen durchgeführt. Diese führten zu keinerlei Beanstandungen.

Zusätzliche und weit über die durch die Pandemie bedingten Schutzkonzepte hinausgehende Kontrollen auf Baustellen obliegen den beauftragten Totalunternehmern und Realisierungspartnern. Im Berichtsjahr wurden indes keine fahrlässigen Unterlassungen in puncto Sicherheit festgestellt.

Anfang 2021 hat sich auf einer Baustelle ein tödlicher Unfall ereignet, der in einem noch laufenden Verfahren untersucht wird.

Wincasa

Wincasa überprüft im Rahmen des internen Kontrollsystems jedes Jahr Liegenschaften nach anerkannten Sicherheitsgesichtspunkten. Zudem wird jährlich geprüft, ob Centerliegenschaften die vorgeschriebenen Sicherheitsübungen und Schulungen durchführen – bei Grosscentern durch systematische Kontrollen, bei kleineren Centern durch Stichproben.

Jelmoli

Jelmoli wurde durch das Arbeitsinspektorat auf Einhaltung der Vorschriften des Bundesamts für Gesundheit zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie geprüft und hat eine positive Bewertung erhalten.

417 Marketing und Kennzeichnung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Transparente Informationen für Kunden und Mieter sind für die Swiss Prime Site-Gruppe entscheidend, um auf dem Markt glaubwürdig agieren zu können und Vertrauen zu schaffen. Die Verantwortung für eine adressatengerechte Kommunikation obliegt den jeweiligen Gruppengesellschaften.

Swiss Prime Site Immobilien und**Swiss Prime Site Solutions**

Bei beiden Gruppengesellschaften wird sichergestellt, dass ihre jeweiligen Entscheidungsgremien und Anleger über genügend Informationen verfügen, um fundierte Investitionsentscheidungen treffen zu können. Transparenz wird durch Informationen auf der Website, Präsentationen, Prospekte und die Berichterstattung gewährleistet.

Jelmoli

Die sachgerechte Produktdeklaration und die umfassende Information der Kunden sind insbesondere bei Jelmoli von Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Kunden durch fehlerhafte oder ungenügende Produktinformationen stellen für Jelmoli ein gewichtiges Reputationsrisiko dar. Im Rahmen amtlicher Kontrollen wird die korrekte Etikettierung regelmässig überprüft.

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

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

Sowohl Konsumenten als auch Gesetzgeber fordern kontinuierlich mehr Informationen und Transparenz über angebotene Produkte. Jelmoli ist überzeugt, dass dieser Trend weiter anhalten und sich noch verstärken wird und bereitet sich entsprechend auf eine proaktive Kommunikation vor, um die geforderte Transparenz jederzeit zu gewährleisten.

CRE8 Zertifizierung und Labels

Alle Gruppengesellschaften sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Angebote mit explizit sozialem oder ökologischem Mehrwert anzubieten.

→ SIEHE DAZU: SNBS KRITERIENBESCHRIEB HOCHBAU, ABRUFBAR AUF WWW.SNBS-HOCHBAU.CH

Swiss Prime Site Immobilien

Insbesondere im Bereich von Entwicklungsprojekten orientiert sich Swiss Prime Site Immobilien am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz «SNBS» und zertifiziert alle Neubauprojekte wenn möglich nach diesem Standard. Ebenfalls werden spezifische Labels – z. B. Cradle-to-Cradle oder Madaster – im Zusammenhang mit dem Thema Kreislaufwirtschaft angewendet (z. B. Müllerstrasse oder Messeturm). Im Bestand werden aktuell 16 Gebäude nach BREEAM In-Use (Gebäude, Betrieb) zertifiziert. Die Ausweitung dieser Zertifizierung auf weitere rund 20 Bestandsimmobilien wird für 2022 angestrebt.

→ SIEHE DAZU: GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, INNOVATION, S. 21

→ SIEHE DAZU: KONZEPT ZUR UMWELTPOLITIK, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS.UNTER.GOVERNANCE

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Produkte an den jeweiligen Vorgaben der Auftraggeber, bspw. der Swiss Prime Anlagestiftung. Bei grösseren Wohnbauprojekten wie beispielsweise der Überbauung Riverside in Zuchwil bei Solothurn achtet das Unternehmen auf eine gute Durchmischung der Mieter und bietet deshalb bewusst auch Wohnungen für Personen und Familien mit tieferem Einkommen an. Zudem ist Swiss Prime Site Solutions bestrebt, in unterschiedliche Nutzungen zu investieren und urbanes Leben zu fördern. Dies schliesst beispielsweise Liegenschaften im Bereich studentisches Wohnen oder Bildung mit ein. Ziel von Swiss Prime Solutions ist es zudem, inskünftig für alle Neubauprojekte den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) anzuwenden.

Wincasa

Wincasa unterstützt ihre Auftraggeber insbesondere im Bereich Construction und Facility Management bei der Auswahl und Erlangung des für das jeweilige Neu- und Umbauprojekt bestgeeigneten Gebäudelabels.

Jelmoli

Jelmoli plant, das Angebot an umweltfreundlichen und sozialverträglichen Produkten erheblich zu erweitern, nachdem etablierte Marken diesen Prozess durch verstärkte Eigeninitiative begünstigen und ihre Produktion vermehrt im Sinne der Nachhaltigkeit ausrichten. Der Einkauf hat zusätzlich den Auftrag, gemäss den definierten Nachhaltigkeitskriterien Marken, Produkte und Services entsprechend zu kuratieren und neu in das Sortiment aufzunehmen.

418 Schutz der Kundendaten**103-1 Managementansatz****103-2****103-3**Swiss Prime Site-Gruppe

Alle Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site erfassen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit persönliche und vertrauliche Daten von Mietern und Kunden. Swiss Prime Site nimmt den Schutz dieser Daten äusserst ernst und stellt sich den zunehmenden Herausforderungen in diesem Bereich.

Der Datenschutz umfasst alle organisatorischen und technischen Massnahmen zum Schutz vor Verlust, Verfälschung sowie unberechtigtem Zugriff. Das Unternehmen definiert im Rahmen des gruppenweiten Informationssicherheits- und Datenschutzkonzepts, wie Informationssicherheit und umfassender Datenschutz jederzeit gewährleistet und kontinuierlich verbessert werden können.

Swiss Prime Site bekennt sich in den Allgemeinen Arbeitsvertraglichen Bestimmungen (AAB) explizit zum Datenschutz und zur Vertraulichkeit der persönlichen Daten ihrer Mitarbeitenden. Das Unternehmen führt über jeden Mitarbeitenden ein Personaldossier und trifft sämtliche angemessenen Massnahmen, um diese Daten vor unbefugter Weitergabe und unberechtigtem Zugriff zu schützen. Zudem vergewissert sich Swiss Prime Site über die Richtigkeit der bearbeiteten Personendaten und überprüft sie in regelmässigen Abständen auf ihre Aktualität. Die Mitarbeitenden haben das Recht, Einsicht in ihr Personaldossier zu nehmen, und können bei fehlerhaften Personendaten eine Berichtigung verlangen. Verstösse gegen die Datensicherheit können jederzeit über die über eine externe Applikation (EQS) angebotene Integrity Line gemeldet werden.

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

Wincasa

Wincasa orientiert sich in Bezug auf Informationssicherheit am Standard ISO 27001:2013 und arbeitet auf dem «ISMS Light» (Informationssicherheits-Managementsystem) zur Erreichung eines angemessenen Niveaus der Informationssicherheit und zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. Dazu gehört ein risikobasierter Ansatz, der unter anderem regelmässige Überprüfungen und Bewertungen durch die Geschäftsleitung mit dem Ziel der kontinuierlichen Verbesserung beinhaltet.

Um die Achtsamkeit aller Mitarbeitenden bezüglich Cyber-Risiken weiter zu erhöhen, werden regelmässig Phishing-Tests durchgeführt und die Mitarbeitenden im Nachgang über Verbesserungsmöglichkeiten aufgeklärt. Zudem absolvieren neue Mitarbeitende spezifische Trainings zum Thema Informationssicherheit und Datenschutz. Mittels Kommunikation via Intranet weist der Chief Information Security Officer (CISO) laufend auf aktuelle Risiken hin.

Durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center» (SOC) wird ein 7x24h-Monitoring (Erkennung und Reaktion) von Informationssicherheitsvorfällen und eine möglichst kurze Reaktionszeit sichergestellt.

Neue Systeme werden laufend an das zentrale Identity & Access Management (IAM) System angebunden, um die Zugriffe auf Applikationen, Funktionen und Daten zentral zu verwalten. Ebenfalls wurde 2021 die Zugriffssicherheit durch die Erhöhung der Passwortlänge und die Einführung von «Windows Hello» sowie der Einführung von «Network Access Control» (NAC) weiter erhöht.

Die Verantwortung für den Betrieb der IT-Infrastruktur wird schrittweise an einen professionellen Partner übertragen. In diesem Zusammenhang werden seit 2021 die IT-Systeme regelmässig auf bekannte Sicherheitsschwachstellen überprüft und entsprechende Korrekturmassnahmen eingeleitet.

Jelmoli

Jelmoli hat die internen Datenschutzweisungen überarbeitet und ausgerollt.

Auch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und die Datenschutzbestimmungen für Kunden wurden von Jelmoli überarbeitet und im Frühling 2021 implementiert.

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

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

307 Umwelt-Compliance**419 Sozioökonomische Compliance****103-1 Managementansatz****103-2****103-3**Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site bekennt sich zu einer integren und verantwortungsvollen Geschäftsführung. Dazu gehört neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben und regulatorischen Standards auch die Erfüllung von selbst definierten Grundsätzen und unternehmensinternen Weisungen. Als Grundlage der Compliance dienen die Unternehmenswerte und der gruppenweit gültige Verhaltenskodex sowie das 2021 eingeführte Konzept zur Umweltpolitik und der Verhaltenskodex für Lieferanten. Selbstverständlich befolgt Swiss Prime Site Schweizer Recht sowie die Vorgaben der Börse SIX Swiss Exchange.

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

Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Solutions

Im Kontext von Neu- und Umbauprojekten müssen nebst den standortsspezifischen Baugesetzen oder allfälligen Sonderbauvorschriften diverse gesetzliche Anforderungen in Bezug auf Freiflächen- und Grünflächenanteile, Biodiversität, Wasserhaltung und Versickerung, sowie Auflagen in Zusammenhang mit Entsorgung von Altlasten und Abfall etc. eingehalten werden. Zertifizierte Gebäude müssen zum Teil weit darüber hinausgehende Anforderungen erfüllen. Nachdem alle Neubauprojekte nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) entwickelt werden, müssen diverse auch über die gültigen Gesetze hinausgehende Vorgaben eingehalten werden.

→ SIEHE DAZU: GRI 205 / 206, S. 38 / GRI 406, S. 56 / GRI 416, S. 58 / GRI 417, S. 59 / GRI 418, S. 61

→ SIEHE DAZU: SNBS KRITERIENBESCHREIB HOCHBAU, ABRUFBAR AUF WWW.SNBS-HOCHBAU.CH

307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen**419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich**

2021 wurden keine Verstösse gegen Umweltgesetze oder andere gesetzliche Vorschriften festgestellt.

Kennzahlen der Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site-Gruppe

	Angaben in	2020	2021
Stakeholder			
Eingetragene Aktionäre per Jahresende	Anzahl	11 687	11 536
Anteil Annahme Traktanden an GV	%	100	100
Finanzen			
Eigenkapital	Mio. CHF	6 086	6 339
Investitionen	Mio. CHF	465	319
Zinsaufwand (Fremdkapital)	Mio. CHF	61	72
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	1.1	0.75
Betriebsertrag	Mio. CHF	793	745
Betriebsgewinn (EBIT)	Mio. CHF	762	715
Portfoliowert	Mio. CHF	12 323	12 794
Investitionen Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.7	0.8
Gewinn pro Aktie	CHF	8.04	6.68
Bankenrating		BBB+	BBB+
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	185	184
Nutzfläche	m ²	1 669 941	1 677 027
Leerstandsquote	%	5.1	4.6
Ökologie (Immobilienportfolio)			
Energieverbrauch	MWh	199 728	206 343
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	24 041	25 064
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	19.9	19.6
Wasserverbrauch	m ³	618 056	580 564
Investitionen in erneuerbare Energien	CHF	698 000	809 000
Investitionen in Gebäudehüllensanierungen	CHF	5 517 220	3 491 107
Investitionen in Heizungsersatzmassnahmen	CHF	1 730 540	1 693 610
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	2 306	2 595
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	2 327	2 282
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ /FTE	1 547	838
Wasserverbrauch	m ³	12 414	12 509
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	1 728	1 667
Fluktuationsrate	%	23.9	27.1
Absenzrate	%	3.0	3.6
Frauenanteil	%	60.9	59.9
Innovation			
Investitionen Core (Innovation, Forschung, Lehre)	CHF	500 000	500 000
Investitionen Satellite (Unterstützung kleinerer Projekte)	CHF	400 000	400 000
Investitionen in Start-ups	CHF	400 000	5 000 000

Swiss Prime Site Immobilien

	Angaben in	2020	2021
Stakeholder			
Mieter	Anzahl	2 020	2 230
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	40	103
Getätigte politische Beiträge (Branchenverbände)	CHF	50 000	50 000
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	483	495
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.6	0.8
Portfoliowert	Mio. CHF	12 323	12 794
Immobilienaufwand	Mio. CHF	69	71
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	Mio. CHF	209	148
Total eingekaufte Leistungen	Mio. CHF	436	333
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	203	319
Nettomiettertrag	Mio. CHF	431	444
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	185	184
Nutzfläche	m ²	1 669 941	1 677 027
Leerstandsquote	%	5.1	4.6
Ökologie (Portfolio)¹			
Energieverbrauch	MWh	199 728	206 343
Energieintensität	kWh/m ²	158.4	173.5
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	24 041	25 064
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	19.9	19.6
Wasserverbrauch	m ³	618 056	580 564
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.4	32.4
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	0.6	2.5
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	0	0
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	76	53
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	804.1	741.8
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	0	0
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	69	76
Fluktuationsrate	%	16.3	25.1
Absenzrate	%	1.6	1.2
Frauenanteil	%	46	46
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	31.6	31.1

Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2020	2021
Stakeholder			
Pensionskassen/Investoren Swiss Prime Anlagestiftung	Anzahl	291	312
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	13.1	18.2
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.6	0.8
Infrastruktur			
Assets under Management	Mrd. CHF	3.0	3.6
Akquisitionen im Berichtsjahr	Anzahl Objekte	9	11
Wert der Entwicklungsprojekte	Mio. CHF	267	257
Ökologie¹			
Energieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	–	26
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	–	23
CO ₂ -Intensität / FTE	kg CO ₂ e/FTE	–	807
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	–	64
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	14	30
Fluktuationsrate	%	15.4	29.6
Absenzrate	%	2.5	0.4
Frauenanteil	%	28.6	43.3
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	9.1	23.8

¹ Die betrieblichen Ressourcenverbräuche und CO₂-Emissionen von Swiss Prime Site Solutions werden im Berichtsjahr 2021 erstmalig separat ausgewiesen.

Wincasa

	Angaben in	2020	2021
Stakeholder			
Filialen	Anzahl	28	19
Direktlieferanten	Anzahl	60	200
Anteil Top-3-Kunden	%	73	74
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	146	146
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.5	0.4
Assets under Management	Mrd. CHF	72	76
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 293	3 376
Begleitetes Transaktionsvolumen	Mio. CHF	0	0
Infrastruktur			
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	233 051	238 046
Bauprojekte	Anzahl	595	651
Mandatsportfolio Wohnen	%	30	30
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	70	70
Ökologie			
Energieverbrauch (angemietete Flächen)	MWh	2 306	2 271
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	1 717	1 385
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 933.9	387.7
Wasserverbrauch (angemietete Flächen)	m ³	12 414	11 490
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	984	982
Fluktuationsrate	%	27.3	29.0
Absenzrate	%	2.8	3.4
Frauenanteil	%	59.3	60.1
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	38.4	41.1

Jelmoli

	Angaben in	2020	2021
Stakeholder			
Kunden mit J-Card	Anzahl	300 000	300 000
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	18	k.A.
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	111	120
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% gemessen an Jahreslohnsumme	0.3	0.5
Infrastruktur			
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	25 000	25 996
Verkaufte Artikel pro Kassenbon	Anzahl	2.1	2.0
Marken im Warensortiment	Anzahl	1 161	923
Ökologie¹			
Energieintensität (angemietete Fläche)	MWh	–	298
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	533	821
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 023.1	1 688
Wasserverbrauch (angemietete Fläche)	m ³	–	955
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	640	579
Fluktuationsrate	%	19.3	23.9
Absenzrate	%	3.6	4.6
Frauenanteil	%	65.8	62.2
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	47.9	28.6

¹ Die betrieblichen Ressourcenverbräuche von Jelmoli werden im Berichtsjahr 2021 erstmalig ausgewiesen.



Wir schaffen
Lebensräume.

GRI-Inhaltsindex



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

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

Allgemeine Standardangaben

		Seite(n)/Angaben
GRI 101: 2016	Grundlagen	
GRI 102: 2016	Allgemeine Angaben	
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	Swiss Prime Site AG
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	28
102-3	Hauptsitz der Organisation	CH-4601 Olten
102-4	Betriebsstätten	28
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Corporate Governance Bericht, S. 4
102-6	Belieferte Märkte	28
102-7	Grösse der Organisation	28
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	28
102-9	Lieferkette	28
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	29
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	29
102-12	Externe Initiativen	29
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	29
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	Jahresrückblick, S. 3
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	30
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	Corporate Governance Bericht, S. 7
Einbindung von Stakeholdern		
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	30
102-41	Tarifverträge	33
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	30
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	30
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	30
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Corporate Governance Bericht, S. 3

		Seite(n)/Angaben
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	6
102-47	Liste der wesentlichen Themen	6
102-48	Neudarstellung von Informationen	Sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Keine
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2021–31.12.2021
102-51	Datum des letzten Berichts	Februar 2021
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	Impressum
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	69
102-55	GRI-Inhaltsindex	69
102-56	Externe Prüfung	75

Themenspezifische Angaben

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 200	Ökonomische Themen		
GRI 201: 2016	Wirtschaftliche Leistung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	34	
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	35	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	35	
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	36	
GRI 203: 2016	Indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	36	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	37	
Innovationskultur und -partnerschaften			
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	37	
GRI 205: 2016	Korruptionsbekämpfung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	38	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	39	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	39	
GRI 206: 2016	Wettbewerbswidriges Verhalten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	38	
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	39	
GRI 300	Ökologische Themen		
GRI 302: 2016	Energie		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	40	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	46	
302-3	Energieintensität	46	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	46	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 303: 2018	Wasser und Abwasser		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	42	
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	42	
303-5	Wasserverbrauch	44	
GRI 305: 2016	Emissionen		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	40	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	42	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	42	
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	42	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	42	
305-5	Senkung der THG-Emissionen	42	
GRI 306: 2020	Abfall		
GRI 103: 2020 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	42	
306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	42	
306-2	Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	42	
306-3	Angefallener Abfall	42	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	43	
GRI 307: 2016	Umwelt-Compliance		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	62	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	62	
GRI 308: 2016	Umweltbewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	57	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden	58	
GRI 400	Soziale Themen		
GRI 401: 2016	Beschäftigung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	48	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	51	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	51	
GRI 403: 2018	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	52	
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	52	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	52	
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	52	
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	52	
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	52	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	52	
403-7	Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	52	
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	53	
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	53	
GRI 404: 2016	Aus- und Weiterbildung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	54	
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	63	Auf Gruppen- stufe nur finanzielle Kennzahl verfügbar
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	55	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	56	
GRI 405: 2016	Diversität und Chancengleichheit		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	56	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	56	
GRI 406: 2016	Nichtdiskriminierung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	56	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	57	
GRI 414: 2016	Soziale Bewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	57	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	58	
GRI 416: 2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	58	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	59	
GRI 417: 2016	Marketing und Kennzeichnung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	59	
417-1	Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	60	
CRE8	Zertifizierung und Labels	60	
GRI 418: 2016	Schutz der Kundendaten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	61	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	61	
GRI 419: 2016	Sozioökonomische Compliance		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Angaben zum Managementansatz	62	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	62	

SASB-Mapping

SASB Real Estate Standard

Energy Management

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.1	N/A	«Sustainability Key Indicators», environmental section and «Notes on collection of environmental figures» ¹
(1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.2	302-1 Energy consumption within the organization 302-2 Energy consumption outside of the organization	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.3	302-1 Energy consumption within the organization 302-2 Energy consumption outside of the organization	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to ENERGY STAR, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.4	CRE 8	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and Analysis	IF-RE-130a.5	302-4 Reduction of energy consumption	Sustainability Report 2021, p. 14–15; 40–42 and «Environmental policy concept» ¹

Water Management

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.1	N/A	Swiss Prime Site's entire portfolio is based in Switzerland. None of the assets are based in regions with high or extremely high baseline water stress. The management approach regarding water consumption of the real estate portfolio is provided on p. 42–43 in the Sustainability Report 2021. See also «Notes on collection of environmental figures» ¹
(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.2	303-5 Water Consumption	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.3	303-5 Water Consumption	«Sustainability Key Indicators», environmental section ¹
Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and Analysis	IF-RE-140a.4	303-1 Interactions with water as a shared resource	The management approach regarding water consumption of the real estate portfolio is provided on p. 42–43 in the Sustainability Report 2021.

Management of Tenant Sustainability Impacts

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.1	N/A	Given this data is currently not material nor readily available, Swiss Prime Site chooses not to disclose this data.
Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.2	N/A	«Notes on the collection of environmental figures» ¹
Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and Analysis	IF-RE-410a.3	N/A	Sustainability Report 2021, p. 42–43

Climate Change Adaptation

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	IF-RE-450a.1	N/A	Swiss Prime Site does currently not disclose this data.
Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and Analysis	IF-RE-450a.2	N/A	Sustainability Report 2021, p. 85 (TCFD Report)

Activity metrics

	Category	Code	GRI Disclosure	References
Number of assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.A	N/A	«Sustainability Key Indicators» ¹
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.B	N/A	Sustainability Report 2021, p. 44 and «Sustainability Key Indicators» ¹
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.C	N/A	«Sustainability Key Indicators» ¹
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.D	N/A	The vacancy rate is reported on p. 64 in the Sustainability Report 2021.

¹ Sustainability Key Indicators, Notes on collection of environmental figures and Environmental Policy Concept are available at www.sps.swiss under Sustainability.



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben auftragsgemäss eine unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung bezüglich der nachstehend aufgeführten ausgewählten GRI-Angaben, welche im GRI Bericht im Anhang des Reports 2021 der Swiss Prime Site Gruppe (nachfolgend „Gesellschaft“) auf den Seiten 42-47 dargestellt werden, durchgeführt.

Unsere unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst folgende GRI-Angaben für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr (nachfolgend die „ausgewählten GRI-Angaben“):

GRI 302:2016 Energie: 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 42; 44-47
GRI 302:2016 Energie: 302-3 Energieintensität	Seite 42; 44-47
GRI 303:2018 Wasser und Abwasser: 303-5 Wasserverbrauch	Seite 42-44, 46-47
GRI 305:2016 Emissionen: 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 42; 44-47
GRI 305:2016 Emissionen: 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 42; 44-47
GRI 305:2016 Emissionen: 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 42, 44-47
GRI 305:2016 Emissionen: 305-4 Intensität der THG-Emissionen	Seite 42; 44-47

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

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG ist für die Aufstellung der GRI-Angaben 2021 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien verantwortlich. Die Gesellschaft wendet die Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) in der Option „Kern“ als Berichtskriterien an und veröffentlicht den Bericht unter der Bezeichnung „GRI Bericht“.

Diese Verantwortung umfasst zum einen die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zum Report 2021 (insbesondere Auswahl der wesentlichen Themen) sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Zum anderen umfasst die Verantwortung die Konzeption, Implementierung und Aufrechterhaltung von Systemen, Prozessen und internen Kontrollen, um die Aufstellung des Reports 2021 zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

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

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen.



Dies umfasste unter anderem:

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitern auf Konzernebene, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente, um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben für die im Prüfungsumfang enthaltenen GRI-Angaben, welche zur Konsolidierung auf Konzernebene gemeldet wurden;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Gesellschaft anwendbaren Anforderungen der ausgewählten GRI-Angaben mit den übrigen Angaben und Kennzahlen im Report 2021;
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen des Reports 2021.

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

Inhärente Grenzen

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

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

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

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



Schlussfolgerung

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten GRI-Angaben der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

KPMG AG

Silvan Jurt

Theresa Tiersch

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. Februar 2022

Risikomanagement

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Zur Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken als integrierter Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie hat bei Swiss Prime Site deshalb einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen wendet diesbezüglich einen systematischen Prozess an, der eine wichtige Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

Das Risikomanagement von Swiss Prime Site basiert auf der gruppenweit gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe.

Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem von Swiss Prime Site stützt sich auf das gruppenweit gültige Risikomanagement-Reglement ab. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt, wobei jede Groupengesellschaft weitere spezifische Vorgaben und Reglemente erlassen darf. Das Risikomanagement-Reglement umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.

Risikomanagementsystem von Swiss Prime Site

Grundsätze

Die Grundsätze stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden ein einheitliches Risikoverständnis und ein adäquates Risikobewusstsein haben. Sie werden im Dialog mit sämtlichen Risikoeignern berücksichtigt.

Kontrollumfeld

Das Kontrollumfeld basiert auf der von Verwaltungsrat und Gruppenleitung vorgelebten Verantwortung, ihrem Risikobewusstsein sowie auf den organisatorischen Massnahmen hinsichtlich der ordnungsgemässen Geschäftstätigkeit. Ergänzt wird dies durch die ethischen Grundwerte des Unternehmens, die Organisationsstruktur, die Verhaltensregeln und die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten.

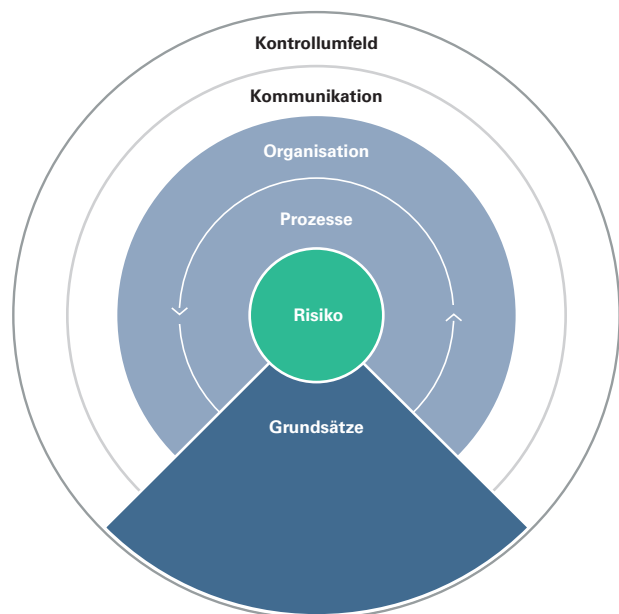
Die transparente Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern ist ein entscheidender Faktor beim Risikomanagement. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, einen kontinuierlichen Austausch über Chancen und Risiken zu pflegen.

Organisation

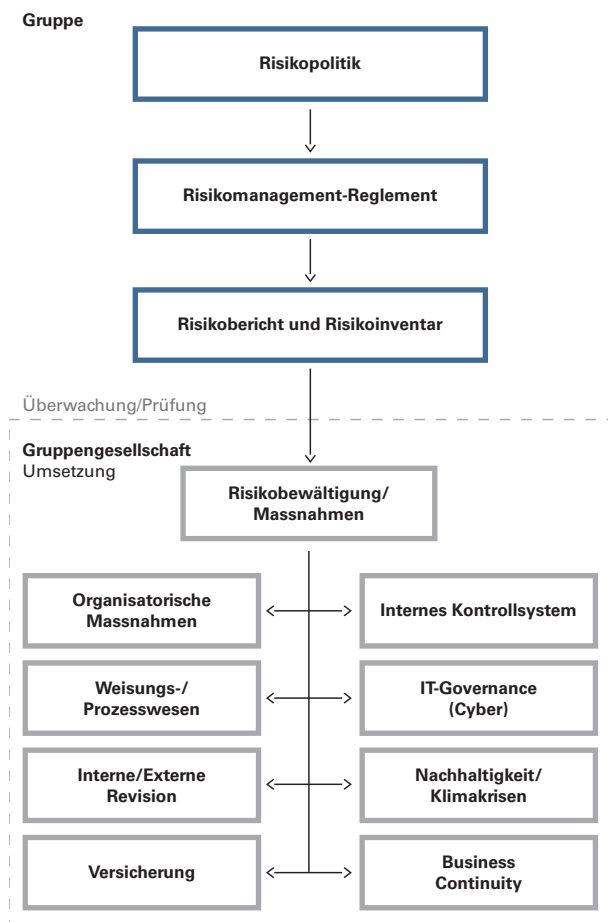
In der Risikoorganisation des Unternehmens trägt der Verwaltungsrat durch die Festlegung der Risikostrategie die Gesamtverantwortung im Rahmen seiner Aufsichtspflicht. Die Gruppenleitung verantwortet die operative Umsetzung. Dabei wird sie von der Abteilung Group Risk Management unterstützt. Diese ist für die gruppenweite Koordination und Steuerung des Risikomanagementprozesses zuständig, wobei grundsätzlich alle Mitarbeitenden zu einem bewussten Umgang mit Chancen und Risiken beizutragen haben.

Prozesse

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Identifizierung der Risiken ist ein laufender und dynamischer Prozess unter Einbezug aller Mitarbeitenden. Im regelmässigen Dialog mit verschiedenen Stakeholdern und auf der Basis von Analysen der verfügbaren internen sowie externen Informationen werden bestehende sowie neue Risiken und Chancen laufend überwacht und bedarfsweise Massnahmen definiert.



Risikomanagementprozess von Swiss Prime Site



Einen zentralen Bestandteil im Risikomanagementprozess stellen die jährlichen Risikogespräche dar. Diese erfolgen einerseits zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft und andererseits zwischen den Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management. Ergänzend zu den Informationen aus den Risikogesprächen erfolgen eine Risikoanalyse und -beurteilung spezifischer Systeme und Prozesse. Auf diesen Grundlagen werden gruppengesellschaftsspezifische Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft der Swiss Prime Site-Gruppe konsolidiert werden.

Risikoidentifikation

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikobereichen/-eignern zugewiesen.

- Strategische Risiken stehen direkt in Verbindung mit der Ausrichtung der Gesellschaft (Vision, Mission, Strategie und Geschäftsmodell).
- Externe Risiken bestehen aus betriebsexternen Ereignissen, auf welche die Gesellschaft keinen unmittelbaren Einfluss hat.
- Operationelle Risiken betreffen die effektive und effiziente Prozessdurchführung und den Ressourceneinsatz.
- Compliance Risiken beziehen sich auf die Einhaltung anwendbarer interner sowie externer Vorschriften.
- Finanzielle Risiken haben ihren Ursprung im Finanzbereich und richten sich an den Anforderungen der Berichterstattung aus.

Risikobewertung

Die Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt anhand quantitativer wie auch qualitativer Kriterien nach den drei Dimensionen finanzielle Auswirkung (Schadenspotenzial/Impact), Eintrittswahrscheinlichkeit und Reputation. Die zwei eng miteinander verbundenen Dimensionen finanzielle Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit werden in einem zweistufigen Prozess bewertet:

- Zuerst wird das inhärente Risiko (Brutto-Risiko) festgelegt, welches der grundsätzlichen Risikoexposition der Gesellschaft aufgrund ihrer Strategie, ihres Geschäftsumfeld, ihrer Organisation und ihrer Geschäftsprozesse entspricht. Daraus wird die Risikobewältigungsstrategie (Vermeiden, Vermindern, Übertragen, Akzeptieren) und die erforderlichen Massnahmen festgelegt.
- In einem zweiten Schritt wird unter Berücksichtigung der umgesetzten Massnahmen das Restrisiko (Netto-Risiko) bewertet. Umfang und Anzahl der Massnahmen werden nach dem Kosten-Nutzen-Verhältnis festgelegt und widerspiegeln die Risikobereitschaft von Swiss Prime Site.

Die Bewertung der dritten Dimension Reputation erfolgt unabhängig von den anderen zwei Dimensionen und berücksichtigt den Einfluss auf die Stakeholder (Rufschädigung) und die Medienresonanz (Präsenz, Breite und Dauer) im Ereignisfall.

Risikoüberwachung und -kommunikation

Die Überwachung der Risiken und der Wirksamkeit der definierten Massnahmen ist ein fortlaufender Prozess, in welchen mehrere Stellen (interne sowie mandatierte externe Partner) involviert sind. Eine zentrale Rolle in diesem Prozess übernehmen die Risikoeigner. Diese beurteilen laufend den Einfluss von Änderungen der Risikotreiber (z.B. Markt, Organisation, Prozesse und Abläufe) auf die spezifischen Risiken, handeln rechtzeitig bei wesentlichen Änderungen im Risikoprofil und informieren die zuständigen Stellen zweckbestimmt. Die Risikoeigner sind ebenfalls für die Überwachung der effektiven Umsetzung der festgelegten Massnahmen und die Einleitung von allfälligen Korrekturen zuständig.

Die Risikokommunikation erfolgt bei der Swiss Prime Site-Gruppe auf diversen Kanälen. Informell wird das Thema Risikomanagement laufend in diversen Managementsitzungen diskutiert. Wesentliche Änderungen in der Risikolandschaft oder in der Risikobewältigungsstrategie (neue relevante Massnahmen) werden regelmässig (2 bis 3 Mal pro Jahr) an den Prüfungsausschuss und an die Gruppenleitung rapportiert. Die einmal jährlich stattfindende und formelle Risikoberichterstattung an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung ist dabei bedeutend. Diese besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und einem Risikoinventar. Bei den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des zuständigen Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements von Swiss Prime Site. Die Angemessenheit der Umsetzung und der Reifegrad werden regelmässig, jedoch mindestens jährlich durch das Group Audit & Risk beurteilt. Bedarfsweise erfolgt dabei eine aktive Koordinations- und Unterstützungsrolle in der Umsetzung. Die Verantwortung zur Einhaltung der gruppenweiten Anforderungen sowie zur Festlegung und Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management der einzelnen Gruppengesellschaften. Die von Swiss Prime Site definierten und umgesetzten Massnahmen zur Risikobewältigung können in acht übergeordneten Kategorien/Themengebieten zusammengefasst werden:

– Organisatorische Massnahmen

Die Angemessenheit der Organisationsstruktur wird laufend durch den Verwaltungsrat und das Top-Management beurteilt. Die stetige Gewährleistung der Effektivität der Geschäftsführung, der Effizienz der Entscheidungsfindung und der Prozess-

durchführung hat einen hohen Stellenwert. Ein zentraler Erfolgsfaktor sind die an der Zielerreichung massgebend beteiligten Mitarbeitenden. Dem Aspekt, gute und qualifizierte Mitarbeitende im aktuell schwierigen Arbeitsmarkt zu gewinnen (Rekrutierung) und sie zu halten (Retention), wird grosse Aufmerksamkeit beigemessen.

– Weisungs- und Prozesswesen

Swiss Prime Site führt ein umfassendes und formelles Weisungs- und Prozesswesen. Der Prozess und die Verantwortlichkeiten zu deren Steuerung und Pflege sind klar definiert. Alle relevanten Themen, inkl. Nachhaltigkeit, sind in spezifischen Weisungen beschrieben und stehen allen Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Alle relevanten Geschäftsprozesse sowie die damit verbundene Vorlagendokumentation sind in einer unternehmensweiten Prozess- und Dokumentenlandschaft zentral abgebildet. Diese Hilfsmittel unterstützen die Mitarbeitenden im Tagesgeschäft, sei es im persönlichen Verhalten (z.B. Interessenkonflikt), in der Kommunikation mit internen und externen Stakeholdern sowie in der Prozessdurchführung.

– Interne und externe Revision

Die interne und externe Revision unterstützen den Verwaltungsrat in der Ausübung seiner Überwachungs- und Kontrollfunktionen. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen (weitere Details im Corporate Governance Bericht).

– Versicherungswesen

Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im Bereich Versicherungswesen sind in einer gruppenweiten Weisung geregelt. Der Prozess wird gruppenweit in Zusammenarbeit mit dem Group CFO von einem externen Versicherungsberater koordiniert und laufend auf Synergien und Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Die Gruppengesellschaften werden in diesem Prozess aktiv involviert und sind für die jeweilige Umsetzung zuständig.

– Internes Kontrollsystem (IKS)

Das interne Kontrollsystem ist ein integraler Bestandteil des Risikomanagements von Swiss Prime Site. Die Struktur des IKS wird in einem IKS-Framework beschrieben, wobei die drei Dimensionen Governance (Entity Level Controls), Informatik- und Kontrollinstrumente (ITGC) sowie Prozesse berücksichtigt

werden. Das Framework und die Kontrollinstrumente werden regelmässig überprüft, um den Bedarf nach Anpassungen aufgrund neuer Risiken oder veränderter Geschäftsprozesse zu identifizieren und Massnahmen einzuleiten.

– **Cyber-Risiken**

Cyber-Risiken stellen durch die laufende und rasante Entwicklung der IT-Technologien (u.a. Digitalisierung, Abhängigkeit von Informations- und Kommunikationsinfrastrukturen und Vernetzung von Wirtschaft und Gesellschaft) eine zunehmende Bedrohung dar. Swiss Prime Site hat diese Entwicklung und die daraus entstehenden Risiken erkannt und viele organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen zur Erhöhung der Cyber-Resilienz (Widerstandsfähigkeit gegen Cyber-Kriminalität) und zur Verhinderung von schwerwiegenden finanziellen und nichtfinanziellen Auswirkungen (Reputationsrisiken) umgesetzt. Übergeordnetes Ziel der Massnahmen ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit, Integrität, Vertraulichkeit und Nachvollziehbarkeit von Daten und Anwendungen sowie die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Auflagen und Empfehlungen.

– **Nachhaltigkeits-/Klima-Risiken**

Nachhaltigkeits- und Klima-Risiken sind für Swiss Prime Site von zentraler Bedeutung. Diese werden in einem dedizierten Risikoinventar abgebildet, wobei der Fokus auf die physischen und die Übergangsrisiken gelegt wird. Die entsprechende Aktualisierung wurde in der diesjährigen Berichterstattung zu

klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) reflektiert.

→ SIEHE DAZU: TCFD-BERICHT, S. 77

– **Business Continuity Management (BCM)**

Das BCM von Swiss Prime Site ist in einem übergeordneten, umfassenden Konzept und in zentralen Rahmenwerken (BCM-Policy und Vorlagen) abgebildet. Auf dieser Grundlage hat jede Gruppengesellschaft eine dedizierte Business Impact Analyse (BIA) durchgeführt und ein eigenes BCM erstellt. Das Disaster Recovery ist dabei hinsichtlich der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen ein zentrales Element. Die Aktualität und Angemessenheit des BCM werden jährlich durch das Group Audit & Risk in Zusammenarbeit mit der Group IT überprüft. Die Effektivität und Funktionalität des BCM werden jährlich im Rahmen von BCM-Tests überprüft.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Rahmen der Risikobeurteilung 2021 wurden folgende Hauptrisikothemen für Swiss Prime Site identifiziert. Dabei wurden umfassende Massnahmen zur Reduktion von negativen Auswirkungen definiert.

Übersicht wichtigste Risiken

Gruppe	Immobilienbereich
Geschäftspartner/Outsourcing	Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen
Kunden/Mieter (Retail)	Projektentwicklung und Realisierung
Mitarbeitende	Portfolio-/Objektstrategie
Nachhaltigkeit/Klima	Leerstand/Vermarktung
Cyber-Risiken/Datenschutz	Bewertungen

Immobilienmarkt, Finanzmärkte, Zinsen

Diese externen Faktoren haben infolge der auf das Geschäftsmodell bezogenen Exposition einen bedeutenden Einfluss auf den nachhaltigen Erfolg von Swiss Prime Site.

Die Auswirkungen einer negativen Marktentwicklung wären durch das grösstenteils in Prime-Lagen investierte Immobilienportfolio, nachhaltige Objektstrategien sowie eine ausgewogene Finanzierungsstrategie gedämpft.

Weiter hat Swiss Prime Site im Berichtsjahr Capital-Management-Prinzipien formuliert, um die aktuell sich auf den Finanzmärkten bietenden Opportunitäten nutzen zu können. Zu den wichtigsten gehören die Optimierung des Mix aus Eigen- und Fremdkapital, die Erhöhung der finanziellen Flexibilität, die Sicherstellung der Homogenität der Finanzierungsquellen, die Reduktion der Refinanzierungsrisiken sowie die Minimierung der Finanzierungskosten.

Projektentwicklung und Realisierung:

Swiss Prime Site verfügt über eine Projektpipeline in Höhe von rund CHF 2 Mrd. Durch innovative und nachhaltige Konzepte, professionelle Geschäftspartner und eine laufende Überwachung werden die Risiken in puncto Kosten, Termine und Qualität im Entwicklungs- und Realisierungsgeschäft gemindert. Frühzeitige Vermarktungsaktivitäten ermöglichen zudem eine stärkere Kundenorientierung.

Portfolio-/Objektstrategie

Eine klare und formalisierte Portfoliostrategie ist vorhanden und konkretisiert sich in den jeweiligen Objektstrategien. Dabei werden alle Aspekte einer Immobilie, unter anderem Erneuerungen zwecks Reduktion der CO₂-Emissionen, Marktpotenzial und Sicherheitsaspekte, reflektiert und daraus nachhaltige und wertoptimierte Strategien definiert. Der CO₂-Absenkpfad von Swiss Prime Site ist ein zentrales Element der Portfolio- und Objektstrategie.

→ SIEHE DAZU: GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS, BEITRAG ZUM SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ, CO₂-ABSENKPFAD, S. 14

Leerstand/Vermarktung

Durch die Schaffung einer internen Vermarktungsabteilung konnte die Wirksamkeit des Vermarktungsprozesses wesentlich erhöht und dadurch die Leerstände abgebaut werden. Ebenso zentral zur Risikominderung sind die Portfoliostrategie (Prime-Immobilienportfolio) sowie innovative und nachhaltige Entwicklungskonzepte.

Bewertungen

Swiss Prime Site ist bei Bewertungsfehlern sowie -anpassungen sehr exponiert. Das Immobilienportfolio von rund CHF 12.8 Mrd. unterliegt diversen externen (z. B. Markt, Zinsen) sowie internen (Leerstand, Objektstrategien) Faktoren. Die korrekte Bewertung wird durch externe Bewerter sowie durch die externe Revisionsstelle halbjährlich respektive jährlich überprüft. Die Steuerung der internen Faktoren erfolgt auf mehreren Ebenen, u. a. durch umfassende Objektstrategien und professionelle Vermarktungsaktivitäten. Ausserdem werden Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten (direkte sowie latente) gebildet. Entsprechende Berechnungen oder Steuersatzveränderungen haben einen wesentlichen finanziellen Einfluss.

Geschäftspartner/Outsourcing

Die Auswahl professioneller, erfahrener und finanziell solider Geschäftspartner wird durch interne Richtlinien und Vorschriften sichergestellt. Dabei werden diverse ESG-Aspekte berücksichtigt, welche im «Verhaltenskodex für Lieferanten» konkretisiert werden. Weitere wichtige Themen wie Kinderarbeit oder Zwangsarbeit sowie der Ausschluss von spezifischen konfliktären Materialien werden zwar berücksichtigt, aufgrund der ausschliesslichen Geschäftstätigkeit in der Schweiz jedoch als weniger wesentlich beurteilt.

Kunden

Die Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden wird durch den permanenten Austausch mit Mietern sowie aktiven Umfragen mit Grossmietern und durch den Dialog mit weiteren Stakeholdern im Sinne der unternehmerischen Verantwortung bewusst wahrgenommen. Chancenpotenziale werden durch den fördernden Einbezug von Innovationskonzepten unter anderem aus dem Bereich Corporate Ventures umgesetzt und dadurch die langfristig ausgelegte Kundenbeziehung nachhaltig gestärkt.

Klimarisiken

→ SIEHE DAZU: TCFD-BERICHT, S. 77

Cyber-Risiken/Datenschutz

Die zunehmende Bedrohungslage im Kontext von Cyber-Kriminalität und Datensicherheit wird von Swiss Prime Site durch viele organisatorische, prozessuale und technische Massnahmen erkannt. Dabei geht es insbesondere um:

- Klare Organisation und Definition der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten für die Steuerung und Überwachung der Risikolage und der Umsetzung von Massnahmen.
- Zusammenarbeit mit und Auslagerung an ISO 27001 zertifizierte Firmen.

- Formalisierte Identifikation und Beurteilung von Cyber-Bedrohungen und -Gefahren. Hierzu wurde ein dediziertes Cyber-Risks Inventar erstellt, wobei für die identifizierten Risiken, Szenarien erarbeitet und entsprechende Gegenmassnahmen definiert sind.
- Kontinuierliche Überwachung (Monitoring) und Aktualisierung der Schutzmassnahmen zur Abwehr von Angriffen und technischen Ausfällen. Dabei werden regelmässig u.a. Penetration-Tests durchgeführt.
- Regelmässige Kommunikation und Schulungen der Mitarbeitenden zum Thema IT-Sicherheit und Bedrohungen. Dabei werden ebenso Phishing-Attacke simuliert.
- Regelmässige externe Prüfungen der umgesetzten Massnahmen (letztmals im Jahr 2021) und Erstellung eines Massnahmenplans zur Behebung der Feststellungen.
- Implementierung eines gruppenweiten Weisungspakets mit klaren Zuständigkeiten (gruppenweiter und betriebliche Datenschutzbeauftragte) im Hinblick auf die Revision des Schweizer Datenschutzgesetzes und dessen Einhaltung
- Abschluss einer Cyber-Versicherung

Mitarbeitende

Mitarbeitende sind ein zentrales Element für den Erfolg von Swiss Prime Site. Durch viele Massnahmen werden die Rekrutierung und der Erhalt von qualifizierten, leistungsfähigen und motivierten Mitarbeitenden in einem kompetitiven Arbeitsmarktumfeld sichergestellt. Hierzu zählen attraktive und zeitgerechte Arbeitsbedingungen, die Förderung von Aus- und Weiterbildungen (interne sowie externe) und der gruppenübergreifenden Durchlässigkeit der Karrierewege sowie Massnahmen zur Sicherstellung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes. Alle relevanten Aspekte im Kontext der Mitarbeitenden werden regelmässig überprüft und bei Bedarf Anpassungen vorgenommen.



Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD-Bericht)

Swiss Prime Site berichtet seit dem Geschäftsjahr 2019 nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. Bereits 2020 verstärkte Swiss Prime Site die nachhaltigkeitsbezogene Governance im Unternehmen, aktualisierte die Klimarisikobeurteilung und beschloss neue Massnahmen in vier strategischen Handlungsfeldern. Im Berichtsjahr wurden diese weiter umgesetzt.

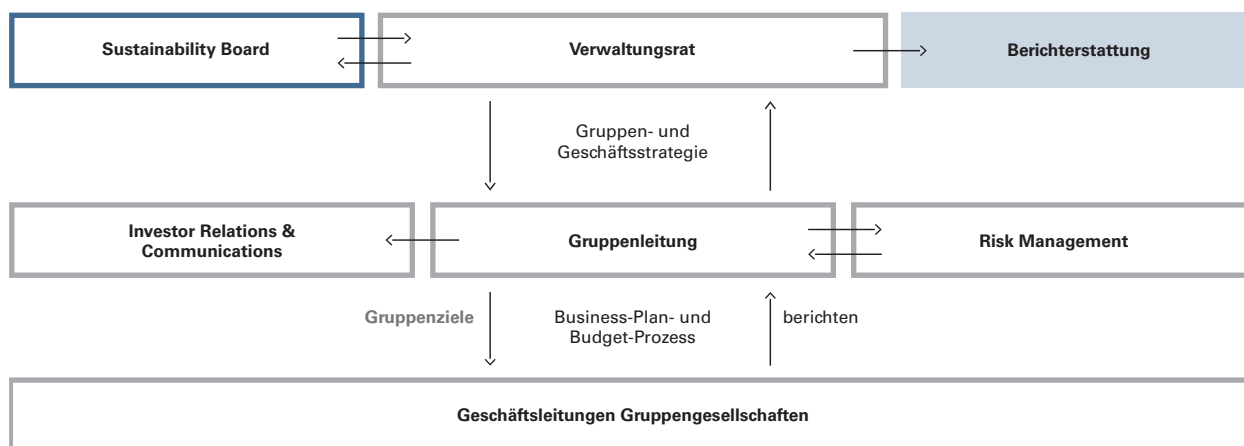
Governance

Swiss Prime Site ist überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und seine Stakeholder zu schaffen. Für Swiss Prime Site ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Swiss Prime Site nimmt vor diesem Hintergrund ihre Verantwor-

tung als grösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz wahr. Bereits 2019 beschloss der Verwaltungsrat, ein Sustainability Board einzusetzen, das sich aus Verwaltungsräten und Management zusammensetzt und direkt an den Verwaltungsrat berichtet. Das Board zeichnet für das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie (inklusive CO₂-Absenkpfad) sowie der Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen für die Gruppengesellschaften in Form von übergeordneten Policies und Zielen verantwortlich. Der Head Group Sustainability, ebenfalls ständiges Mitglied des Sustainability Boards, ist für die operative Umsetzung der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nichtfinanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

→ SIEHE DAZU: RUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS, BEITRAG ZUM SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ, CO₂-ABSENKPFAD, S. 14

Governance zu Chancen und Risiken im Bereich Nachhaltigkeit



Strategie

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Swiss Prime Site unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als Teil des regulären, gruppenweiten Risikomanagements:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden	Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: – Negative Auswirkung auf die Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen
Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen	Regulatorische Veränderungen: – Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz – Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)
	Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen: – Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten am Markt zu differenzieren. Dabei baut das Unternehmen unter anderem auf seine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussiert sich Swiss Prime Site auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

Strategische Handlungsfelder

1. Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel
Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien gehaltene Immobilienportfolio. Die CO₂-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 4.7% der Gesamtemissionen). Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site einen ambitionierten CO₂-Absenkpfad und strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel zum CO₂-Absenkpfad zusammengefasst. Daneben prüfen auch die weiteren Gruppengesellschaften wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Verringerung der CO₂-Emissionen. Aktuelle Beispiele finden sich im Umweltteil des GRI-Berichts.

2. Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Swiss Prime Site misst dem Thema Klimawandel in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine zunehmend wichtige Bedeutung zu. So fanden auch 2021 interne Schulungen zum CO₂-Absenkpfad mit den Mitarbeitenden der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien sowie dem Bereich Construction & Facility Management bei der Gruppengesellschaft Wincasa statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung tragen.

Durch die Etablierung neuer, gruppenweit gültiger Nachhaltigkeitsziele wurden im Berichtsjahr Nachhaltigkeitsaspekte als Teil des Businessplans aller Gruppengesellschaften aufgenommen, wovon sich das Unternehmen eine weitere Sensibilisierung erwartet.

→ SIEHE DAZU: GRUPPENZIELE UND BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS, S. 10

Darüber hinaus arbeitet Swiss Prime Site daran, nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren vermehrt in den Vergütungsrichtlinien zu verankern. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren.

3. Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Das Unternehmen setzt auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. Auch 2021 beschäftigte sich Swiss Prime Site beispielsweise eingehend mit dem Thema Circular Economy. Bei diversen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten werden bereits heute zirkuläre Prinzipien angewendet.

→ SIEHE DAZU: GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNG, INNOVATION, S. 21

→ SIEHE DAZU: BERICHT NACH DEN GRI-STANDARDS: INNOVATIONSKULTUR UND -PARTNERSCHAFTEN, S. 37

4. Austausch mit Stakeholdern

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. 2021 berichtete Swiss Prime Site wiederum im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Markets Day» zum Engagement im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit. Auch der alle zwei Jahre stattfindende Stakeholderdialog widmet sich wiederkehrend den Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels.

→ SIEHE DAZU: BERICHT ZUM STAKEHOLDERDIALOG 2021, ABRUFBAR AUF WWW.SPS.SWISS UNTER NACHHALTIGKEIT

Risikomanagement

Swiss Prime Site integriert klimabedingte Risiken seit 2019 in den gruppenweiten Risikomanagementprozess. Zur Beurteilung der Risiken verwendet das Unternehmen eine eventbasierte Szenarioanalyse sowie eine wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» beim gesamten Immobilienportfolio.

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilt Swiss Prime Site physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien. Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und die Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintrittsfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risiko-beurteilung berücksichtigt. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value-at-Risk» beim Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ergänzt. Die Analyse der Finanzrisiken zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Ergebnisse legten nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangsrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Allerdings befand sich die verwendete Methodik zum Zeitpunkt der Analyse noch im Aufbau, weshalb nicht alle physischen Risiken im Modell abgebildet waren. Swiss Prime Site wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und periodisch überprüfen, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value-at-Risk» zielführend ist.

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen			
– Steigende Sommer-temperaturen – Zunahme der Hitzetage – Langanhaltende Hitzeperioden	– Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung – Potenzieller Rückgang der Netto-Mieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) – Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor/ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) – Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik – Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen Handlungshorizont im Eintretensfall: <table> <tr> <td>1 Jahr</td><td>3 Jahre</td><td>10 Jahre</td></tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpads und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit) ○ Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen Metriken: – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			
– Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen	– Steigende Anforderungen an Standortqualität – Erhöhte Versicherungskosten – Schäden an Bausubstanz – Hohe Anforderungen an die Bauqualität – Geringere Vermietbarkeit/höherer Leerstand – Haftungsrisiko gegenüber Mieter infolge Mängel an Mietobjekten – Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden Handlungshorizont im Eintretensfall: <table> <tr> <td>1 Jahr</td><td>3 Jahre</td><td>10 Jahre</td></tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ○ Überprüfung Versicherungsdeckung Metriken: – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel
hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

Massnahmen

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen	- Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI-Zertifizierungen) - Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen - Sick-Building-Syndrom	- Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden - Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten - Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen - Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien - Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen - Vorbeugen durch entsprechende Versicherung
Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre		
Veränderung der Kundenorientierung	- Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen - Erhöhte Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards (Zertifizierungen) - Mieter- und investorentseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)	Metriken: - Anzahl Mieterbeschwerden - Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen - Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten - Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten - Umfassende und integrierte Berichterstattung Metriken: - Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen - Anfragen von Mietern/Öffentlichkeit/Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien
Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre		

Regulatorische Veränderungen

Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz	- Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien - Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) - Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer - Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)	- Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken - Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten - Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien - Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten - Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen - Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien
Handlungshorizont im Eintretensfall: 1 Jahr 3 Jahre 10 Jahre		
Metriken: Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)		

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen			
– Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)	– Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe) – Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen Handlungshorizont im Eintretensfall: <table> <tr> <td>1 Jahr</td><td>3 Jahre</td><td>10 Jahre</td></tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	● Umsetzung der Vorgaben bei Neubau-projekten ● Umsetzung der Vorgaben bei Bestands-immobilien ● Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten ● Lieferantenmanagement ● Madaster operationalisieren Metriken: – Im Aufbau
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			
Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen					
– Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs	– Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung – Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig – Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand – Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen vS. kurzfristige Bewertung) – Relevanz der Berichterstattung steigt – Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt – Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette Handlungshorizont im Eintretensfall: <table> <tr> <td>1 Jahr</td><td>3 Jahre</td><td>10 Jahre</td></tr> </table>	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre	● Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien ○ Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien ● Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating Providern (MSCI, ISS ESG, Sustainability, GRESB) ○ Separate Sustainability-Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren ● Monitoring von ESG-KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien ● Jährliche integrierte Berichterstattung Metriken: – Anfragen an Investor Relations – Nachhaltigkeits-Ratings (z. B. ESI) für Immobilien und Unternehmen – Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre			

SWISS PRIME SITE

— CORPORATE GOVERNANCE

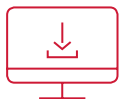
REPORT

2021



Corporate Governance

- 3 Gruppenstruktur
- 4 Aktionariat
- 5 Kapitalstruktur
- 7 Verwaltungsrat
- 14 Gruppenleitung
- 18 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 19 Revisionsstelle und Informationspolitik



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Die zielgruppengerechte Berichterstattung 2021 besteht aus dem Onlinebericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2021». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

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

Gruppenstruktur

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden vollkonsolidiert mit Ausweis der Minderheiten. Die Namenaktien der Holding, der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorenummer 803838 und der ISIN-Nummer CH0008038389 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der Swiss Prime Site AG am 31. Dezember 2021 betrug CHF 6810.7 Mio. [CHF 6601.8 Mio.]. Per 1. Januar 2021 wurde die immoveris ag, Bern in die Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich fusioniert.

Segmente

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

Immobilien

- Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten
- Swiss Prime Site AG, Olten
- Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten
- Swiss Prime Site Finance AG, Olten
- Swiss Prime Site Management AG, Olten
- Zimmermann Vins SA, Carouge

Dienstleistungen

- Jelvoli AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich
- streamnow ag, Zürich

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %
immoveris ag, Bern ¹	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	n.a.	n.a.
Jelvoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	Finanz dienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ¹	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Fusion der immoveris ag in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2021

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2021

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1000	9 667	83.8	2 686 132	3.5
1001 bis 10 000	1 519	13.2	4 087 116	5.4
10 001 bis 100 000	268	2.3	7 920 274	10.4
100 001 bis 1 000 000	74	0.6	20 132 957	26.5
1 000 001 und mehr	8	0.1	16 130 682	21.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 536	100.0	50 957 161	67.0
Dispobestand			25 013 203	33.0
Total ausgegebene Aktien			75 970 364	100.0

¹ In % der ausgegebenen Aktien

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	10 636	92.2	35 710 040	70.1
Europa (ohne Schweiz)	738	6.4	12 337 464	24.2
Andere Länder	162	1.4	2 909 657	5.7
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 536	100.0	50 957 161	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	10 482	90.9	7 048 552	13.8
Juristische Personen	458	4.0	17 137 873	33.7
Pensionskassen	192	1.7	8 979 522	17.6
Versicherungen	31	0.2	1 803 570	3.5
Fonds	183	1.6	13 237 589	26.0
Übrige	190	1.6	2 750 055	5.4
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 536	100.0	50 957 161	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.8	7.7
State Street Corporation, Boston	>3.0	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.3	3.8

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, 33⅓, 50 oder 66⅔ der Stimmrechte an der Swiss Prime Site AG erreicht, über- oder unterschreitet. Im Berichtsjahr erfolgte Offenlegungsmeldungen nach Artikel 120 ff. Finanzmarktinfrastukturgesetz und den Bestimmungen der Finanzmarktinfrastukturverordnung 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 75970364 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 106.733 Mio. oder 9.2% des bestehenden Aktienkapitals erhöht werden.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Das genehmigte und bedingte Kapital besteht aus 6975985 [6975985] Namenaktien im Betrag von CHF 106.733 Mio. [CHF 106.733 Mio.].

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 23. März 2023 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 im Anhang des Finanzberichts. Die Swiss Prime Site AG hat

keine anderen Beteiligungspapiere (wie beispielsweise Partizipations- oder Genussscheine) als Namenaktien ausstehend.

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

Beschränkungen der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

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

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

Kapitalstruktur per 31.12.2021

Kapital	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1000
Aktienkapital	75 970 364	15.30	1 162 347
Genehmigtes und bedingtes Kapital	6 975 985	15.30	106 733
davon für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten im Zusammenhang mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen	6 975 985	15.30	106 733

Aktienkapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Veränderungen	Namenaktien Anzahl	Nominal pro Aktie in CHF	Aktienkapital in CHF 1000
Aktienkapital per 31.12.2018	75 946 349	15.30	1 161 979
Aktienkapital per 31.12.2019	75 946 349	15.30	1 161 979
Wandlung von 500 Anteilen der CHF 250.00 Mio.-Wandelanleihe	23 983	15.30	367
Wandlung von 674 Anteilen der CHF 300.00 Mio.-Wandelanleihe	32	15.30	–
Aktienkapital per 31.12.2020	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	245.990	295.175
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	244.954	294.697
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

Jede einzelne Wandelanleihe 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 106.733 Mio. sichergestellt. Dies entspricht 9.2% des Aktienkapitals vor Ausgabe der Wandelanleihe.

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich im Anhang des Finanzberichts.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG umfasste per Bilanzstichtag sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive und unabhängige Verwaltungsräte im 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, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Ton Büchner, 1965	Präsident	CH/NL	2020
Mario F. Seris, 1955	Vizepräsident	CH	2005
Christopher M. Chambers, 1961	Mitglied	CH/UK	2009
Dr. Barbara Frei-Spreiter, 1970	Mitglied	CH	2018
Barbara A. Knoflach, 1965	Mitglied	AT	2021
Thomas Studhalter, 1969	Mitglied	CH	2018
Gabrielle Nater-Bass, 1968	Mitglied	CH	2019

Austritte in der Berichtsperiode

Dr. Rudolf Huber per 23. März 2021.

Eintritte in der Berichtsperiode

Barbara A. Knoflach per 23. März 2021.

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 so-

wie Anlageausschuss) und ein Sustainability Board, welche nachfolgend näher beschrieben werden.

Wahlen und Amtszeit

Sowohl der Präsident als auch die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie des Nominations- und Vergütungsausschusses werden von der Generalversammlung einzeln und für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Mitglieder des Verwaltungsrats stellen ihr Mandat an der ordentlichen Generalversammlung desjenigen Jahres zur Verfügung, in dem sie das 70. Altersjahr erreichen.

Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Gruppenleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder

das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren. Der Verwaltungsrat tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Quartal. In der Berichtsperiode fanden insgesamt neun Sitzungen statt, davon vier mit physischer Präsenz aller Mitglieder, vier mittels Videokonferenz und eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung).

Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat definiert und evaluiert die für die Gruppe wesentlichen Risiken. Diese Evaluation basiert auf einem gruppenweit koordinierten und konsequenten Risikomanagement- und IKS-System, das 2016 mit einer Prozesslandschaft erweitert wurde. Anhand eines Risikoinventars werden die Risiken identifiziert, analysiert, bewertet und entsprechend den Unternehmenszielen sowie der Nachhaltigkeitsroadmap bewirtschaftet. Anhand eines Risiko-

reportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsausschusses beurteilt, genehmigt und bezüglich Umsetzung kontrolliert. Der Verwaltungsrat wird zudem von der internen und der externen Revision unterstützt. Die interne Revision erhält Prüfungs- und Analyseaufträge vom Verwaltungsrat. Sie hat gegenüber allen Gesellschaften und Stellen der Gruppe ein uneingeschränktes Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht. Ferner kann die Gruppenleitung in Absprache mit dem Prüfungsausschuss die interne Revision ausserhalb der geplanten Revisionstätigkeit mit der Durchführung spezieller Untersuchungen und Analysen beauftragen. Der Leiter der internen Revision berichtet an den Prüfungsausschuss.

Prüfungsausschuss

Vorsitz: Thomas Studhalter; Mitglieder: Barbara A. Knoflach, Christopher M. Chambers.

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

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

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

Nominations- und Vergütungsausschuss

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

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Nominations- und Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) und gemäss den der VegÜV angepassten Statuten. Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Nominations- und Vergütungsausschusses sind in einem separaten Reglement festgehalten. Der Nominations- und Vergütungsausschuss behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Nominations des obersten geschäftsführenden Organs (Mitglieder Gruppenleitung und der Geschäftsleitung der Gruppengesellschaften) und Vorschläge für Mitglieder des Verwaltungsrats sowie für die Vergütung.

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

Der Nominations- und Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden insgesamt vier Sitzungen des Nominations- und Vergütungsausschusses statt, davon zwei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder, eine Sitzung mittels Videokonferenz und eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Über seine Tätigkeit erstattet der Nominations- und Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Anlageausschuss

Vorsitz: Mario F. Seris; Mitglieder: Ton Büchner, Barbara A. Knoflach.

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

Anlageausschusses statt, davon zwei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder und drei Sitzungen in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung). Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung regelmässig Bericht und stellt diesen die erforderlichen Anträge.

Sustainability Board

Vorsitz: Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident; Mitglieder: Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsrätin; René Zahnd, CEO; Urs Baumann, Chief Investment Officer, Martin Pfenninger, Head Group Sustainability. Das Board nimmt sich übergeordneten, gruppenweiten Themen zur nachhaltigen Geschäftsführung an. Das Board hat die Strategie und die Ziele zur Nachhaltigkeit, insbesondere die entsprechende Berichterstattung und das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem CO₂-Absenkpfad, thematisiert und genehmigt. Ab der Generalversammlung 2022 wird das Sustainability Board als ständiger Ausschuss des Verwaltungsrats geführt und nur aus dessen Mitgliedern bestehen. In der Berichtsperiode fanden insgesamt drei Sitzungen des Sustainability Boards statt, davon zwei Sitzungen mit physischer Präsenz aller Mitglieder und eine Sitzung in hybrider Form (physische Präsenz und Videozuschaltung).

Sitzungen

Ausschuss/Board	Sitzungen	Dauer (Durchschnitt)	Anwesenheit
Verwaltungsrat	9	4:37 Stunden	98.4%
Prüfung	6	2:49 Stunden	94.4%
Nomination- und Vergütung	4	2:08 Stunden	91.7%
Anlage	5	1:48 Stunden	100%
Sustainability	3	1:37 Stunden	100%

Im Jahr 2021 führte der Verwaltungsrat eine Selbstevaluierung durch, bei der die Arbeit des Verwaltungsrats, seiner einzelnen Ausschüsse und des Sustainability Boards untersucht wurde. Die Bewertung umfasste Zweck, Umfang, Zusammensetzung, Ausschüsse, Ausschuss-Briefings an den gesamten Verwaltungsrat, Zuständigkeiten, Prozesse, Governance und Dynamik. Darüber hinaus wurden der CEO und der CFO gebeten, ihre Meinung über den Verwaltungsrat, seine Arbeit und die Interaktion mit der Geschäftsleitung (Gruppenleitung) zu äussern. Jedes Verwaltungsratsmitglied füllte einen umfangreichen Fragebogen aus und auf der Grundlage der Ergebnisse wurde ein zusammenfassendes Feedback im gesamten Verwaltungsrat erörtert. Es wurden die Fortschritte bei den definierten Massnahmen aus der Bewertung von 2020 besprochen und neue Massnahmen für 2022 auf der Grundlage des Feedbacks von 2021 festgelegt.



Ton Büchner

1965, Altendorf

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied seit 2020

Ausschüsse

Sustainability Board: Vorsitz

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Master of Science in Civil Engineering, Delft University of Technology, Niederlande; Master of Business Administration, IMD Lausanne, Schweiz

Berufliche Tätigkeit

Ton Büchner war von 1989 bis 1993 als Project Manager Offshore Construction in Europa und Asien tätig. Von 1994 bis 2017 arbeitete er für die börsennotierte Sulzer AG, von 2007 bis 2011 als deren CEO. Zwischen 2012 und 2017 war er CEO und Vorstandsvorsitzender der in den Niederlanden börsennotierten AkzoNobel NV.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Novartis AG, Basel; Präsident des Verwaltungsrats der Burckhardt Compression AG, Winterthur

Nicht börsennotierte Unternehmen: Berater von Ammega

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Verkauf & Marketing, Betrieb, M&A, Risikomanagement, Forschung & Entwicklung, Digitalisierung



Mario F. Seris

1955, Klosters-Serneus

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied seit 2005

Ausschüsse

Anlage: Vorsitz

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, Risikomanagement, Personalwesen



Dr. Barbara Frei-Spreiter

1970, Männedorf

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied
seit 2018

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Vorsitz

Sustainability Board: Mitglied

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 im ABB-Konzern tätig, zuletzt als Leiterin des Strategic Portfolio Review der Division Power Grids. Ab Dezember 2016 nahm Barbara Frei unterschiedliche Funktionen bei Schneider Electric ein, und seit Januar 2019 ist Barbara Frei Executive Vice President Industrial Automation von Schneider Electric.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Swisscom AG, Bern

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, ESG, Immobilien, Verkauf & Marketing, M&A, Forschung & Entwicklung, Digitalisierung, IT/Cybersecurity, Personalwesen



Thomas Studhalter

1969, Horw

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied
seit 2018

Ausschüsse

Prüfung: Vorsitz

Ausbildung

Betriebsökonom HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

Thomas Studhalter ist ab 1. Januar 2021 CEO von BDO in der Schweiz. Bis 31. Dezember 2020 war er Partner und Mitglied der Regionaldirektion Zentralschweiz bei BDO. Vor seiner Tätigkeit bei BDO war Thomas Studhalter Partner bei KPMG.

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; Mitglied des Stiftungsrats der Eisner-Stiftung, Hergiswil (sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Eisner Holding AG, Hergiswil, und Mitglied des Verwaltungsrats der Inhag AG, Hergiswil)

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, Digitalisierung, Personalwesen



Christopher M. Chambers

1961, London, UK

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied
seit 2009

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

Life Fellow 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

Börsennotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq AG, Zürich

Nicht börsennotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Lonrho Ltd., London, UK; Präsident des Verwaltungsrats der Oxford Science Enterprises PLC, Oxford, UK

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Barbara A. Knoflach

1965, Hofheim (DE)

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied
seit 2021

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Betriebswirtin

Berufliche Tätigkeit

Barbara A. Knoflach war bis 2019 Global Head of BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM) und Deputy CEO BNP Paribas Real Estate S.A. in Paris. Davor war sie in der Finanzmetropole Frankfurt in verschiedenen leitenden Funktionen bei SEB Asset Management, BfG Bank und Deutsche Bank tätig. Sie war unter anderem Mitglied des Präsidiums des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) in Berlin und ist Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Weiter ist sie Gründerin oder Mitgründerin verschiedener nachhaltiger, innovativer, zukunftsgerichteter und mehrheitlich auf Immobilien fokussierter Plattformen wie LifeWorkSpace, DealEvolution und tinyBE.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: Chairwoman und Senior Independent Member CTP NV, Amsterdam (seit März 2021)

Nicht börsennotierte Unternehmen: Geschäftsführerin LifeWorkSpace GmbH, Hofheim am Taunus; Mitglied im Aufsichtsrat Landmarken AG, Aachen (ab Januar 2022)

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, ESG, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Gabrielle Nater-Bass

1968, Meilen

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied
seit 2019

Ausschüsse

Nomination und Vergütung: Mitglied

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: keine

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

Kernkompetenzen

Recht, M&A, Risikomanagement, Strategie, IT/Cybersecurity, Personalwesen

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, Jahrgang	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
René Zahnd, 1966	CEO	CH	2015
Marcel Kucher, 1971	CFO	CH	2021
Martin Kaleja, 1972	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	DE	2021
Anastasius Tschopp, 1979	CEO Swiss Prime Site Solutions AG	CH	2021
Oliver Hofmann, 1970	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Nina Müller, 1969	Mitglied, CEO Jelmoli AG	AT	2020

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 3 bis 11 werden erläutert: die statutarischen Bestimmungen betreffend Grundsätze über die erfolgsabhängige Vergütung und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie den Zusatzbetrag für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, die statutarischen Bestimmungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und die statutarischen Bestimmungen betreffend Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung an der Swiss Prime Site AG sind im Anhang zur Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG auf Seite 61 ausgewiesen.

Austritte in der Berichtsperiode

Markus Meier, CFO, per 31. Juli 2021.

Eintritte in der Berichtsperiode

Dr. Martin Kaleja, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG, per 1. Januar 2021.

Anastasius Tschopp, CEO Swiss Prime Site Solutions AG, per 1. Januar 2021.

Dr. Marcel Kucher, CFO, per 1. Juli 2021.

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.



René Zahnd

1966, Bern

«Herausforderungen in Chancen umwandeln.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer

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 Dezennum 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 Boards der Implenia AG.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten; Swiss Prime Site Finance AG, Olten; Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Management AG, Olten; Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur; Zimmermann Vins AG, Carouge

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

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



Dr. Marcel Kucher

1971, Zürich

«Digitalisierung ist ein Schritt in Richtung Zukunft. Der wichtigste!»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Financial Officer

Ausbildung

Dr. oec. publ., Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Juli 2021 ist Marcel Kucher Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG. Er hat sein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Zürich im Jahr 2000 mit Dissertation abgeschlossen und danach die berufliche Laufbahn bei McKinsey & Company begonnen. Von 2004 bis 2011 war er CFO und Head Corporate Development beim Personalvermittler a-connect. Von 2011 bis Mitte 2021 war er bei der börsennotierten Peach Property Group, ab 2012 als CFO und ab 2015 zusätzlich als COO tätig.

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der folgenden Gruppengesellschaften: Jelmoli AG, Zürich; Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten; Swiss Prime Site Finance AG, Olten; Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten; Swiss Prime Site Management AG, Olten; Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich; Wincasa AG, Winterthur; Zimmermann Vins AG, Carouge; streamnow ag, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Dr. Martin Kaleja

1972, Maur

*«Nachhaltigkeit ist
Zukunftsfähigkeit.»*

Funktion

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

Ausbildung

Dr.-Ing. Elektrotechnik und Elektronik

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Januar 2021 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG. Seine berufliche Laufbahn startete er 2001 bei der Boston Consulting Group. Dort war er während neun Jahren in der Managementberatung in verschiedenen europäischen Ländern tätig. 2010 folgte der Einstieg in die Allianz Suisse Gruppe, wo er verschiedene Funktionen innehatte. Zwischen 2012 und 2014 führte er den Bereich Operations Services und Corporate Real Estate. Ende 2014 wurde er zum CEO der Allianz Suisse Immobilien AG ernannt und war bis Ende 2020 für ein Portfolio von rund 300 Immobilien mit einem Marktwert von über CHF 5 Mrd. verantwortlich.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Verwaltungsrats der Allianz Suisse Immobilien AG, Wallisellen



Anastasius Tschopp

1979, Hünenberg

*«Veränderung ist unumgänglich,
also nutzen wir sie.»*

Funktion

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

Ausbildung

Master in Real Estate Management & Master in Banking and Finance der Hochschule für Wirtschaft in Zürich

Berufliche Tätigkeit

Seit 1. Mai 2018 Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Solutions AG; seit 1. Januar 2021 Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site AG. Seit 2014 arbeitet Anastasius Tschopp bei der Swiss Prime Site-Gruppe – zuletzt als Head Portfolio Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site Immobilien AG, wo er das Portfolio mit einem Wert von CHF 10 Mrd. prägte. Zuvor führte sein Weg über die Entwicklungsabteilung des Flughafens Zürich zur Credit Suisse, wo er als Head Property Marketing Real Estate Asset Management die Führung- und Fachverantwortung für die schweizweite Vermarktung übernahm.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Oliver Hofmann

1970, Richterswil

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

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Wincasa AG

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Präsident des Verwaltungsrats der streamnow ag, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: keine

Nicht börsennotierte Unternehmen: Vizepräsident des Verwaltungsrats der H Invest & Consult AG, Freienbach; Mitglied des Verwaltungsrats der Crédit Agricole next bank (Suisse) SA, Lancy; Mitglied des Verwaltungsrats der Genossenschaft ZFV-Unternehmungen, Zürich



Nina Müller

1969, Zürich

«Bei uns wird Einkaufen zum Erlebnis!»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Jelmoli AG

Ausbildung

Master of International Business Administration, Wirtschaftsuniversität Wien

Berufliche Tätigkeit

1995 startete Nina Müller ihre berufliche Laufbahn als Sales & Marketingmanagerin Italien für Wolford. Danach folgten Stationen im Bereich Retail in Wien und London. 2005 wechselte sie zu Swarovski und hatte dort verschiedene Funktionen inne. Unter anderem war sie beim Schmuck- und Kristallunternehmen bis 2010 als Head of Retail Concepts und Retail Marketing Director tätig. Ab 2011 verantwortete sie als General Manager den Aufbau einer neuen Marke innerhalb von Swarovski. Von 2016 bis Anfang 2020 war Nina Müller CEO von CHRIST Uhren und Schmuck (Coop-Gruppe). Zu ihren wichtigsten Aufgaben gehörten dort die Einführung neuer Ladenkonzepte sowie der Ausbau des Omnichannel-Ansatzes.

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

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

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

«¹Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

²Die 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.

³Die 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.

⁴Die 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 23. März 2022 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 9. März 2022 im Aktienregister eingetragen sind (Stichtag). Aktionäre, die nach diesem Zeitpunkt ihre Aktien verkaufen, sind nicht berechtigt, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Vom 10. März bis und mit 23. März 2022 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

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

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

Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

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

²Die 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.

³Über 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.

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

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

Traktandierung

Gemäss Artikel 9 Absatz 4 der Statuten können Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer halben Million Franken vertreten, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Die Traktandierung muss mindestens 40 Tage vor der Versammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge des Aktionärs angebracht 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 33⅓% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln in Vereinbarungen und Plänen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie weiterer Kadermitglieder der Gesellschaft.

Revisionsstelle

Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

Der leitende Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2020 in dieser Funktion.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare (inklusive Dienstleistungen betreffend Kapitalmarkttransaktionen) im Umfang von CHF 0.652 Mio. [CHF 0.663 Mio.] sowie CHF 0.186 Mio. [CHF 0.032 Mio.] für Beratungen verbucht.

Informationsinstrumente der externen Revision

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

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

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

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

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

Informationspolitik

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

Kontaktadresse:

Swiss Prime Site AG

Froburgstrasse 1

CH-4601 Olten

Telefon: +41 58 317 17 17

E-Mail: info@sps.swiss

Generelle Handelssperrzeiten

Generell gilt für alle Mitarbeitenden von Swiss Prime Site sowie von sämtlichen direkt und indirekt kontrollierten Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ein Handelsverbot mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site ab dem 20. Dezember eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Jahresabschlusses bzw. ab dem 25. Juni eines jeden Jahres bis 24 Stunden nach der Publikation des Halbjahresabschlusses. Des Weiteren dürfen alle Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Gruppe im Besitze von Insiderinformationen generell ab dem Zeitpunkt der Kenntnis der Insiderinformation bis 24 Stunden, nachdem die Information – sei es durch Medienmitteilung der Swiss Prime Site oder auf andere Weise – allgemein bekannt geworden ist oder sonst wie den Charakter als Insiderinformation verloren hat, nicht mit massgeblichen Effekten von Swiss Prime Site handeln.

Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.

SWISS PRIME SITE

— VERGÜTUNG

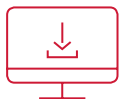
REPORT

2021



Vergütung

- 3 Governance
- 5 Vergütung des Verwaltungsrats
- 7 Vergütung der Gruppenleitung
- 12 Bericht der Revisionsstelle



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Die zielgruppengerechte Berichterstattung 2021 besteht aus dem Onlinebericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2021». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

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 eco-nomiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Go-vernance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmit-glieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2021 erhalten haben.

Die Aktionäre genehmigen an der Generalversammlung den Maximalbetrag der Vergütungen an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung in einer verbindlichen Abstimmung. Sie genehmi-gen auch die statutarischen Bestimmungen, die die Vergütungs-grundsätze beschreiben, und stimmen konsultativ über den Ver-gütungsbericht ab. Die vorgeschlagenen Maximalbeträge der Vergütung, die den Aktionären zur Abstimmung vorgelegt werden, sind Maximalbeträge, die im Fall einer erheblichen Übererfüllung aller jeweiligen Leistungsziele ausbezahlt werden. Daher liegt die effektiv ausgerichtete Vergütung wahrscheinlich unter den geneh-migten Maximalbeträgen. Die effektive Vergütung wird im Vergü-tungsbericht ausgewiesen, der den Aktionären an der General-versammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt wird. Die Kombination aus prospektiver, verbindlicher Abstimmung über die Maximalbeträge der Vergütung und vergangenheitsbezogener Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht räumt den Aktio-nären ein Mitspracherecht bei Vergütungsfragen ein. Swiss Prime Site wird den Vergütungsbericht auch in Zukunft der General-versammlung zur konsultativen Abstimmung vorlegen, um den Aktionären die Gelegenheit zu geben, ihre Meinung zum Vergü-tungssystem auszudrücken.

Statutarische Bestimmungen betreffend die Vergütung

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

Grundsätze der Vergütung des Verwaltungsrats Artikel 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 quanti-tativen und individuellen Zielen. Die variable Vergütung kann bar oder teilweise in gesperrten oder ungesperrten Aktien der Gesellschaft ausgerichtet werden.
Genehmigung der Vergütun-gen 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 Maxi-malbetrags der Vergütung durch die Generalversammlung erfolgen, beträgt der maximale Zusatzbetrag pro neues Mitglied 150% der höchsten Vergütung, welche in der letzten ordentlichen Generalver-sammlung im vorangegangenen Geschäftsjahr an ein Mitglied der Gruppenleitung ausgerichtet wurde.

Nominations- und Vergütungsausschuss

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

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

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Vergütungsgrundsätze, einschliesslich der Gestaltung der variablen Vergütung
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Maximalbeträge der Vergütung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die individuelle Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung innerhalb der von den Aktionären bewilligten Maximalbeträge
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats im Hinblick auf die Leistungsziele, die für die Festsetzung der variablen Vergütung massgeblich sind
- Beurteilung der Erreichung der Leistungsziele für die Bemessung der variablen Vergütung und Vorbereitung der entsprechenden Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und internen Reglementen sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend Vergütung
- Vorbereitung des Vergütungsberichts
- Erarbeitung der Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsberechtigung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Gruppenleitung, der Mitarbeitenden der Swiss Prime Site AG und der Groupengesellschaften, 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 Nominierungsgrundsätze
- Beurteilung von Talent- und Nachfolgemanagement sowie der Themen Vielfalt und Integration
- Weitere Tätigkeiten, welche ihm durch Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtiert 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 nachfolgenden Tabelle dargestellt.

2021 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss vier Sitzungen ab. Der Nominations- und Vergütungsausschuss hat sich im Laufe des Jahres mit der Überprüfung der Angemessenheit der Vergütung des Verwaltungsrats und der Überprüfung der Vergütungsstruktur der Gruppenleitung befasst. Ansonsten ging der Nominations- und Vergütungsausschuss im Jahresverlauf seinen üblichen Tätigkeiten nach, wie zum Beispiel der Festsetzung von Leistungszielen zu Anfang des Jahres und der Leistungsbeurteilung nach Jahresende, der jährlichen Überprüfung und Festsetzung der individuellen Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie der Vorbereitung des Vergütungsberichts und der Say-on-Pay-Abstimmung über die Vergütung an der Generalversammlung.

Die Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses erstattet nach jeder Sitzung Bericht an den Verwaltungsrat zu den Aktivitäten des Ausschusses. Das Protokoll der Ausschusssitzungen wird den Mitgliedern des Verwaltungsrats zur Verfügung gestellt. In der Regel nehmen der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO in beratender Funktion an den Sitzungen teil. Sie sind von den Sitzungen oder Teilsitzungen ausgeschlossen, wenn ihre eigene Vergütung und/oder Leistung erörtert wird. Der Nominations- und Vergütungsausschuss kann bei speziellen Vergütungsfragen gelegentlich einen externen Berater beiziehen. 2021 wurde Agnès Blust Consulting AG als unabhängiges, externes Beratungsunternehmen für Vergütungsfragen beauftragt. Dieses Unternehmen hält kein anderes Beratungsmandat von Swiss Prime Site AG.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	NVA	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

Methode der Festsetzung der Vergütung

Der Nominations- und Vergütungsausschuss überprüft die Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in periodischen Abständen. Dazu gehört die regelmässige Benchmarking-Analyse (i. d. R. 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 1 700 Mitarbeitenden gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen anderen Komplexitätsgrad aufweist.

Vergütung des Verwaltungsrats

Die Unabhängigkeit der Verwaltungsräte im Sinne der guten Corporate Governance wird durch eine fixe Vergütung unterstrichen und enthält keine Leistungskomponenten. Ebenso untermauert dies die Aufsichtspflicht gegenüber der Gruppenleitung sowie die Konzentration auf die langfristige, nachhaltige Strategie des Unternehmens. Das Honorar wird hälftig in bar und hälftig in gesperrten Aktien (Sperrfrist von drei Jahren) entrichtet, um eine nachhaltige Ausrichtung an den Aktionärsinteressen zu stärken. Das Honorar wird halbjährlich entrichtet (Juni und Dezember) und der für die Berechnung der Anzahl Aktien massgebende Kurs ist der 60-tägige VWAP vor dem jeweiligen Auszahlungsmonat.

Im Jahr 2021 wurde erneut eine Benchmark-Studie durch das unabhängige Beratungsunternehmen Agnès Blust Consulting durchgeführt. Der Benchmark umfasste 21 börsenkotierte Unter-

nehmen mit vergleichbarer Börsenkapitalisierung, Umsatz und Anzahl Mitarbeitender (Adecco, Barry Callebaut, Belimo, BKW, Clariant, Emmi, EMS-Chemie, Galenica, Geberit, Idorsia, Logitech, PSP Swiss Property, SIG Combibloc, Sonova, Straumann, Swatch, Swisscom, Tecan, Temenos, VAT Group, Vifor).

Die Studie ergab, dass insbesondere das Honorar des Verwaltungsratspräsidenten deutlich unter dem Median des Benchmarks liegt (Median CHF 489 498). Daher wird das Honorar ab 2022 um CHF 100 000 auf neu CHF 450 000 erhöht.

Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder 2021

Präsident des Verwaltungsrats	CHF 350 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	CHF 190 000
Mitglied des Verwaltungsrats	CHF 180 000
Zusatzhonorar für Vorsitz des Prüfungsausschusses	CHF 10 000
Spesenpauschale	CHF 6 000

Die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat liegt bei CHF 1.5 Mio. [2020: CHF 1.3 Mio.] und somit unter der bei der Generalversammlung vom 23. März 2021 beantragten Vergütung. Der Aktienbesitz der Mitglieder des Verwaltungsrates ist auf Seite 11 im Vergütungsbericht ausgewiesen.

01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	175	156	6	20	357	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	95	85	5	9	194	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	90	80	6	–	176	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	90	80	6	5	181	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied ³	21	21	5	2	49	1
Barbara Antonia Knoflach, Verwaltungsratsmitglied ⁴	69	61	6	–	136	5
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	90	80	6	5	181	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	95	85	6	5	191	6
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2021 (brutto)	725	648	46	46	1 465	42
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1 800	

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

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

³ Bis 23.03.2021

⁴ Seit 23.03.2021

01.01.–31.12.2020

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident ³	116	103	6	13	238	5
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	82	73	5	7	167	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	78	69	6	–	153	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	78	69	6	5	158	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	78	69	6	7	160	6
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	78	69	6	5	158	6
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	82	73	6	5	166	6
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident ⁴	43	44	–	4	91	2
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2020 (brutto)	635	569	41	46	1 291	43
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1 800	

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

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

³ Seit 24.03.2020

⁴ Bis 24.03.2020

Vergütung der Gruppenleitung

Vergütungssystem Gruppenleitung

Das Vergütungssystem der Gruppenleitung besteht aus einem jährlichen Basisgehalt sowie einem Bonus, der sich aus einem Short-term Incentive sowie einem Long-term Incentive zusammensetzt. Mitglieder der Gruppenleitung erhalten zudem eine Spesenpauschale sowie ein SBB-Generalabonnement der 1. Klasse.

Jährlicher Basisgehalt

Die Höhe des Basisgehalts bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenleitungsmitglieds. Auch hier wird im Auftrag des Verwaltungsrats in periodischen Abständen (alle zwei bis drei Jahre) eine Benchmarking-Analyse durch ein unabhängiges Unternehmen durchgeführt.

Short-term Incentive mit ESG-Zielen

Der Short-term Incentive ist eine leistungsorientierte Vergütung in bar, die sich auf maximal 62.5% des jährlichen Basisgehalts beläuft. Er misst die Erreichung der jährlichen Profitabilitäts- und Wachstumsziele mit einer Gewichtung von insgesamt 75% sowie diejenige der individuellen Ziele mit einer Gewichtung von 25%. Eine Zielerreichung von 100% führt zur Auszahlung von 75% des Maximalbonus des jeweiligen Zieles und unterstreicht die ambitionierte Zielsetzung. Der maximale Bonus kann somit nur mit einer klaren Outperformance erreicht werden.

Die individuellen Ziele enthalten typischerweise Kennzahlen aus dem eigenen Geschäftsbereich, welche prägend und typisch für die Branche sind, und berücksichtigen u.a. auch ESG-Ziele. Die aktuellen ESG-Ziele beinhalten beispielsweise das Verbessern des ISS ESG-Ratings, Innovationsprozesse in der Digitalisierung, Optimierungen der Organisationsstruktur oder die Validierung von Verdichtungspotenzialen. Ab 2022 ist zwingend bei jedem Mitglied der Gruppenleitung ein ESG-Ziel im Short-term Incentive enthalten.

Die Profitabilitäts- und Wachstumsziele umfassen bei allen Gruppenleitungsmitgliedern den EBIT sowie eine weitere unternehmensspezifisch relevante Kennzahl wie beispielsweise den Leerstand, Assets under Management oder den ROIC, welche auf nachhaltiges, erfolgreiches Wirtschaften ausgelegt sind.

Long-term Incentive

Der Long-term Incentive ist als Anrecht auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU) ausgestaltet. Er beträgt maximal 37.5% des jährlichen Basisgehaltes. Als Leistungskennzahl kommt der EPS der Gruppe zur Anwendung und reflektiert damit die gemeinschaftliche Leistung des Gremiums für die Gruppe. Die Anzahl der PSU werden anhand des 60-tägigen VWAP des Vorjahres per 31. Dezember zugeteilt und sie unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode. Der EPS stellt die umfassendste finanzielle Messgrösse für langfristige Ziele der Gruppe dar. Der Nominations- und Vergütungsausschuss diskutiert und prüft die Allokation eines ESG-Ziels im LTI ab 2023.

Rückleistung des Bonus (Claw-Back-Klausel)

Das Bonusreglement der Gruppenleitung wurde dahingehend ergänzt, dass neben den ohnehin vorgesehenen Schadenersatzansprüchen der Verwaltungsrat das Recht hat, verbindlich und nach eigenem Ermessen, maximal die Rückleistung des letzten Bonus zu verlangen, falls durch ein Mitglied der Gruppenleitung erheblicher finanzieller Schaden oder ein Reputationsschaden entstanden ist oder schwerwiegend gegen anwendbare gesetzliche, regulatorische oder vertragliche Bestimmungen verstossen wurde oder die Swiss Prime Site-Gruppe eine bedeutende Veränderung in ihrer Kapitalbasis oder der finanziellen Ertragslage erfahren hat.

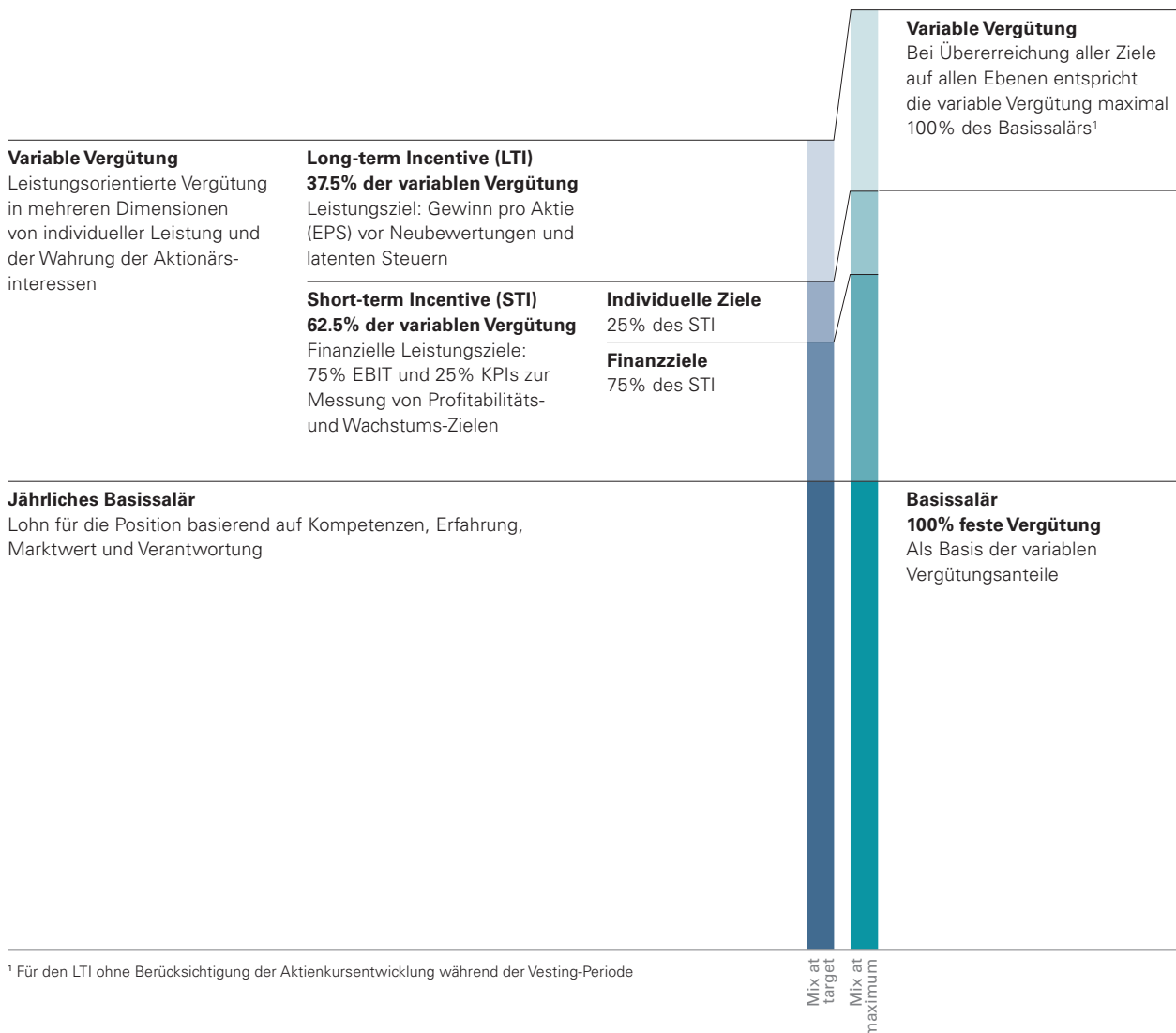
Mindestbestand Aktien (Share Ownership Guidelines)

Die Gruppenleitung hat neu, zwecks einer weiteren Angleichung an die Aktionärsinteressen (Alignment of Interests), einen Mindestbestand an Aktien zu halten. Die Bandbreite der zu haltenden Aktien beläuft sich je nach Rolle und Tragweite des jeweiligen Beitrags zur Performance der Gruppe auf 100%–200% des jährlichen Basisgehalts. Die Anzahl Aktien errechnet sich basierend auf dem 60-tägigen VWAP per 31. Dezember des vorangehenden Geschäftsjahres. Diese Regelung tritt per 1. Januar 2022 in Kraft und der jeweilige Mindestbestand ist erstmalig per Stichtag 1. April 2027 zu erfüllen. Die gewährte Frist zum Aufbau beträgt fünf Jahre. Der Aktienbesitz der Gruppenleitung ist auf Seite 11 im Vergütungsbericht ausgewiesen.

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans (LTI)



Darstellung Vergütungssystem der Gruppenleitung



¹ Für den LTI ohne Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung während der Vesting-Periode

Erläuterungen zur Vergütungstabelle

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2020 aus fünf Mitgliedern zusammen. Anastasius Tschopp ist als CEO von Swiss Prime Site Solutions per 1. Januar 2021 neu in die Gruppenleitung aufgenommen worden. Marcel Kucher hat per 1. Juli 2021 von Markus Meier das Amt des Group CFO übernommen. Martin Kaleja hat per 1. Januar 2021 von Peter Lehmann das Amt des CEO von Swiss Prime Site Immobilien übernommen, womit sich die Gruppenleitung per Ende 2021 aus sechs Mitgliedern zusammensetzte. Die fixe Vergütung von René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, wurde – durch ihn initiiert – auf CHF 750'000 per 1. April 2021 reduziert.

Die variable Vergütung betrug 2021 85% der fixen Vergütung für den CEO und zwischen 84% und 98% der fixen Vergütung für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung. Die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2021 ausgerichtete Vergütung von CHF 7.2 Mio. [2020: CHF 6.6 Mio.] liegt, trotz der an die ehemaligen Mitglieder der Gruppenleitung entrichteten Karenzentschädigungen, unterhalb des durch die Generalversammlung am 23. März 2021 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

01.01.–31.12.2021

in CHF 1'000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 438	788
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 601	374
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 205	295
Übrige Vergütungskomponenten ³	44	6
Altersvorsorgeleistungen	641	106
Übrige Sozialleistungen	324	88
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2021 (brutto)	7 253	1 657
Pauschalspesen	114	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.–31.12.2020

in CHF 1'000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 051	900
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 611	401
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 050	338
Übrige Vergütungskomponenten ³	32	6
Altersvorsorgeleistungen	466	96
Übrige Sozialleistungen	365	107
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2020 (brutto)	6 575	1 848
Pauschalspesen	87	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 2021

	Total variable Vergütung, maximal 100% des Basissalärs				
	62.5% Short-term			Zielerreichung in % der max. variablen Vergütung für den STI	37.5% Long-term Anzahl PSU basierend auf VWAP 2018
	25% individuelle Ziele	75% EBIT- und Wachstumsziele			
CEO	25%	75%	25% ROIC	76%	100% EPS ^{1,2}
CFO	25%	75%	25% ROIC	82%	100% EPS ^{1,2}
CEO Swiss Prime Site Immobilien	25%	75%	25% Leerstand	84%	100% EPS ^{1,2}
CEO Swiss Prime Site Solutions	25%	75%	25% AuM	97%	100% EPS ^{1,2}
CEO Wincasa	25%	75%	25% Umsatz- wachstum	75%	100% EPS ^{1,2}
CEO Jelmoli	25%	75%	25% Besucher- frequenz	75%	100% EPS ^{1,2}

¹ Vor Neubewertungen und latenten Steuern

² Swiss Prime Site-Gruppe

Zielerreichung der Gruppenleitung

Die Zielerreichungsgrade 2021 für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite von 75% und 97%. Die Zielerreichung des 2022 fälligen LTI-Plans betrug 104.46% (Auszahlungsfaktor: 100%). Es wurden total 13447 Aktien aktuellen und ehemaligen Mitgliedern der Gruppenleitung übertragen, wovon 6028 Aktien die aktiven Gruppenleitungsmitglieder betreffen.

Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge- und Versicherungsplänen, die den Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind gemäss den entsprechenden Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Gesellschaft versichert. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli drei Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Management AG, der Jelmoli AG und der Wincasa AG. Die Arbeitgeberbeiträge (Risiko- und Sparbeiträge gesamt) bewegen sich, nach Alter abgestuft, im Rahmen von 13% bis 19%. Des Weiteren steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine von den Steuerbehörden genehmigte Spesenpauschale zu. Darüber hinaus werden keine weiteren Leistungen an die Mitglieder der Gruppenleitung entrichtet.

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 Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2021
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	4 809	6 716
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	15 138	16 172
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	43 640	44 620
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	2 987	3 967
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied ¹	15 969	n.a.
Barbara Antonia Knoflach, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	754
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	1 840	2 820
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	3 107	4 141
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	9 680	12 894
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ³	n.a.	5 150
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ⁴	8 754	n.a.
Martin Kaleja, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ⁵	n.a.	–
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ⁶	15 069	n.a.
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG ⁵	n.a.	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	400	1 830
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Total Aktienbesitz	121 393	99 645

¹ Bis 23.03.2021

² Seit 23.03.2021

³ Seit 01.07.2021

⁴ Bis 30.06.2021

⁵ Seit 01.01.2021

⁶ Bis 31.12.2020

Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2021 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen und Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2021 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 bezahlt noch Darlehen oder Kredite gewährt. Per 31. Dezember 2021 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. Andere als in den Statuten vorgesehene und in diesem Bericht erwähnte Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sind verboten. Es wurden 2021 keine weiteren als die in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ausgerichtet.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben den Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2021 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 „Vergütung des Verwaltungsrats“, „Vergütung der 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 5 bis 11 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 10. Februar 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

SWISS PRIME SITE

FINANZEN

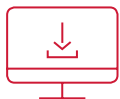
REPORT

2021



Finanzen

2	Ausgewählte Konzernzahlen
3	Bericht des Bewertungsexperten
12	Konzernrechnung
12	Konzernerfolgsrechnung
13	Konzernbilanz
14	Konzerngeldflussrechnung
15	Konzerneigenkapitalnachweis
16	Anhang der Konzernrechnung
48	Definition Alternative Performancekennzahlen
50	Bericht der Revisionsstelle
55	Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG
55	Erfolgsrechnung
56	Bilanz
57	Anhang der Jahresrechnung
62	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
63	Bericht der Revisionsstelle
66	EPRA Reporting
74	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
76	Objektangaben



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Die zielgruppengerechte Berichterstattung 2021 besteht aus dem Onlinebericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2021». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	ohne Tertianum ¹		
		01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	424.7	413.7	426.7
EPRA like-for-like change relative	%	–3.8	–3.8	1.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	50.1	50.1	48.3
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	115.2	115.2	119.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	110.6	110.6	119.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.1	13.1	18.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	792.9	708.9	744.9
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	203.4	203.4	318.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	22.2	22.2	39.9
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	204.2	–	–
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	762.3	555.9	715.4
Gewinn	CHF Mio.	610.4	405.2	507.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.6	7.3	8.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.4	3.7	4.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.04	5.33	6.68
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	558.9	352.5	396.6
Gewinn	CHF Mio.	476.6	271.5	289.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.5	5.0	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	2.6	2.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.27	3.57	3.81
Bilanzielle Kennzahlen				
		31.12.2020		31.12.2021
Eigenkapital	CHF Mio.	6 085.6		6 338.7
Eigenkapitalquote	%	47.8		48.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 640.6		6 791.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	41.9		40.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	95.41		100.07
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	80.11		83.44
EPRA NTA per share	CHF	96.26		100.84
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 322.6		12 793.5
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	829.5		1 006.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	185		184
Vermietbare Fläche	m ²	1 669 941		1 677 027
Leerstandsquote	%	5.1		4.6
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.91		2.75
Nettoobjektrendite	%	3.2		3.2
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 728		1 667
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 505		1 474

¹ Angaben ohne Tertianum Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Bericht des Bewertungsexperten

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 2021.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2021 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 (Exitpreis).

Disclaimer Covid-19-Pandemie

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG sind, soweit zum Schätzungszeitpunkt bekannt und abschätzbar, in die Bewertungen eingeflossen. Negativ betroffen waren im Wesentlichen die Liegenschaften mit einem grösseren Anteil Detailhandel (Non-Food) oder Hospitality. Es ist aus heutiger Sicht anzunehmen, dass sich einzelne Nutzungsarten (z. B. Stadthotellerie) weiterhin in einem schwierigen Marktumfeld befinden werden.

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 Wertes 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 Wertes 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 Wertbewertung 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 Wertes 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 bzw. 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 werden 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 2022).

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 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurde eine Liegenschaft erworben sowie zwei Liegenschaften veräussert. Weiter wurden von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx – Espace Tourbillon» das Gebäude E und STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft. Zudem wurde eine Liegenschaft von einer Bestandes-Liegenschaft in ein Projekt umgeteilt. Erstmals im Bestand werden zudem nach Fertigstellung die beiden Liegenschaften «Monthey, Avenue de la Plantaud 4 – Venise» und «Zürich, Juchweg 6 – West-Log» aufgeführt.

Neu werden die Liegenschaft im Bau «Paradiso, Riva Paradiso – Du Lac» und das Teilprojekt «Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx – Espace Tourbillon Gebäude A» als zum Verkauf bestimmte Liegenschaften klassiert und mit At Cost-Werten zum Jahresende 2021 ausgewiesen.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Jahresende 2021 184 Liegenschaften.

Im Detail wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2020 verkauft:

- Zürich, Stadelhoferstrasse 18, 20: CHF 33'270'000
- Richterswil, Gartenstrasse 15 – Villa: CHF 1'609'000
- Plan-les-Quates, Chemin des Aulx – Espace Tourbillon, Geb. E und STWE Einheiten Geb. A: CHF 88'529'000

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2020 CHF 123.41 Mio.

In der Berichtsperiode wurde weiter der folgende Kauf von einer Bestandesliegenschaft getätigt:

- Zürich, Vulkanstrasse 126: CHF 18'160'000

Total beträgt der Marktwert der gekauften Liegenschaft per 31. Dezember 2021 CHF 18.16 Mio.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 167 bestehenden Renditeliegenschaften, 9 Baulandparzellen und 8 Entwicklungsarealen.

- Aktuell stehen die folgenden acht Entwicklungsliegenschaften in Realisation:
- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I – «Stüchi Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 – «Stüchi Park A-E» bis 2023 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 – «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2023 die Realisation eines Geschäftsgebäudes, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern, geplant.
- Bei der Riva Paradiso – «Du Lac» ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant, wobei der Bau nun gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich 2023 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx – «Espace Tourbillon» in Plans-les-Quates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun drei schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert. Die Gebäude werden in mehreren Etappen bis Mitte 2023 (Vollausbau) erstellt.
- Auf der Liegenschaft Gartenstrasse 7/17 – «Etzelblick» in Richterswil ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) geplant. Diese Liegenschaft soll voraussichtlich bis Mitte 2022 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 – «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches einerseits umgenutzt und voraussichtlich bis Mitte 2022 fertiggestellt wird (JED Umbau).
- Auf dem Bauland wird andererseits seit Anfang 2021 ein Büro-/ Laborneubau (JED Neubau) ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich im 2024 fertiggestellt.
- An der Müllerstrasse 16/20 in Zürich wird ein neuer Standort für Google Schweiz entwickelt. Ab 2023 wird Google als Alleinmieterin das Gebäude beziehen, nachdem es innen und aussen umfassend saniert und auf den höchstmöglichen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Technik gebracht wird. Der Umbau des bestehenden Gebäudes hat mit dem Auszug des Vormieters Anfang 2021 begonnen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 184 Liegenschaften) mit CHF 12'793.5 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2020 um CHF 470.88 Mio. respektive um 3.82% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2020	12 322.62
+ Wertänderungen Bestand	427.29
+ Käufe Bestand	18.16
– Verkäufe Bestand	–33.27
– Verkäufe Projekte	–80.47
– Teilverkäufe Projekte	–9.67
+ Wertänderungen Bauländer	0.87
+ Wertänderungen von Bestand zu Projekt	24.28
+ Wertänderungen Projekte	113.60
+ Wertänderungen zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	10.09
Fair Value per 31.12.2021	12 793.50

Die Wertänderung auf den 164 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2021 betrug +3.64% (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (2), Zukäufe (1), Baulandparzellen (9), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), Liegenschaften vom Bestand neu in Planung oder im Bau (1) – total 20 Liegenschaften) wurden 97 Liegenschaften höher, 3 Liegenschaften gleich und 64 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2021.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Bestandesliegenschaften, dem Zukauf, den Bauländern und von den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten einzig die Verkäufe. Allgemein beeinflusste weiterhin das anhaltend sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften, tiefen Renditeerwartungen der Investoren die Aufwertung.

Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, temporär und strukturell leicht tiefere Leerständen sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft hat sich von den negativen Folgen der Corona-Pandemie erholt und mittlerweile das Vorkrisenniveau wieder erreicht. Im internationalen Vergleich war die Schweiz sowohl in Bezug auf das Ausmass als auch in Bezug auf die Dauer der getroffenen Massnahmen verhältnismässig geringen Einschränkungen unterworfen. Insbesondere seit der Wiedereröffnung nach der zweiten Welle konnte die Wirtschaft an Dynamik gewinnen. Die Expertengruppe des Bundes rechnet mit einer Steigerung des Sporteventbereinigten BIP von 3.3 Prozent (Stand 9. Dezember 2021) für das Jahr 2021. Dieses Wachstum ist für die Schweiz deutlich überdurchschnittlich und die Wirtschaftserholung setzt sich somit fort, wenn auch weniger dynamisch als bisher angenommen. Für 2022 erwartet die Expertengruppe ein Wachstum des Sportevent-bereinigten BIP von 3.0 Prozent.

Am Arbeitsmarkt wirkt sich die kontinuierliche Erholung der Wirtschaft deutlich positiv aus. Für das Jahr 2021 rechnet die Expertengruppe des Bundes in der Prognose vom 9. Dezember 2021 mit einer jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3.0 Prozent. Im kommenden Jahr dürfte sich die Lage am Arbeitsmarkt weiter verbessern: Gemäss Prognose wird die Arbeitslosigkeit 2022 auf jahresdurchschnittliche 2.4 Prozent fallen. Die Erholung des Arbeitsmarkts stützt das Bevölkerungswachstum. Für das Jahr 2021 und 2022 erwartet Wüest Partner je ein weiteres Plus der ständigen Wohnbevölkerung von 0.7 Prozent, also einen Anstieg um circa 60 000 bis 70 000 Personen. Wie schon seit langer Zeit sind dafür vor allem der internationale Wanderungssaldo sowie der Geburtenüberschuss der Ausländer verantwortlich. Auffallend ist in diesem Zusammenhang der Rückgang der nichtständigen ausländischen Wohnbevölkerung. Der Rückgang dürfte unter anderem der Coronakrise zuzuschreiben sein, da in dieser Zeit weniger Stellen für Kurzaufenthalter geschaffen wurden. Doch im Zuge der wirtschaftlichen Erholung dürfte der Arbeitsmarkt wieder vermehrt Stellen schaffen, auch für Menschen aus dem Ausland.

Die vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) gemessene Konsumentenstimmung zeigt, dass im Oktober 2021 die Schweizer Haushalte optimistisch in die Zukunft blicken. Der Index kam zuletzt bei 4 Punkten zu liegen, signifikant über dem Wert von vergangenem Oktober (–13 Punkte). Insbesondere die Erwartung für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung trug zum positiven Wert bei. Allerdings empfinden die Konsumenten die erwartete finanzielle Lage als weniger gut. Zu diesem Befinden hat die vergangene und erwartete anziehende Preisentwicklung massgeblich beigetragen.

Der Landesindex der Konsumentenpreise, welcher die Preisentwicklung der für Privathaushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen misst, lag im November dieses Jahres um 1.5 Prozent höher als im November 2020. Dieser Anstieg ist auf höhere Importpreise, besonders für Erdöl und Waren, die von Lieferengpässen betroffen sind, zurückzuführen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) erwartet in ihrer bedingten Inflationsprognose für die Jahre 2022 und 2023 eine Teuerung von 1.0 Prozent beziehungsweise 0.6 Prozent. Dazu schreibt sie in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 16. Dezember 2021, dass sie den SNB-Leitzins und den Zins auf Sichtguthaben bei minus 0.75 Prozent belässt und die expansive Geldpolitik unverändert fortführt.

Die insbesondere in den USA höheren Inflationsraten haben sich in der Schweiz in leicht höheren Zinsen niedergeschlagen. Innert Jahresfrist sind die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen Ende November 2021 um 34 Basispunkte auf minus 0.12 Prozent gestiegen. Die Renditen sind, abgesehen von den Sommermonaten, kontinuierlich gestiegen. Im Oktober 2021 wurde der Anstieg abermals unterbrochen, und die Renditen entwickelten sich seither wieder leicht rückläufig. Auch die Europäische Zentralbank hält trotz der Erwartung von höheren Inflationsraten weiterhin an der Nullzinspolitik fest. Die Zinsen werden unter anderem deshalb tief gehalten, um die Finanzierung der Staatsschulden zu erleichtern. Gleichzeitig will man die sich erholende Wirtschaft nicht durch einen zu frühen Zinsanstieg ausbremsen.

Baumarkt

Der Hochbausektor ist nach einem leichten Rückgang der Investitionen im vergangenen Jahr bereits wieder auf dem Wachstumspfad. Die Bauinvestitionen in den Neu- und Umbau dürften im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1.0 Prozent (Neubau: +1.5 Prozent; Umbau: ±0.0 Prozent) ansteigen und ein Gesamtvolumen von 49.8 Milliarden Franken erreichen. Für das Jahr 2022 wird mit einem noch stärkeren Plus von 1.5 Prozent gerechnet. Während ein Teil des diesjährigen Wachstums noch auf Nachholeffekte infolge des coronabedingt schwächeren Vorjahres zurückzuführen ist, basiert die Prognose für das kommende Jahr auf dem inzwischen wieder

erstarkten Optimismus unter den verschiedenen Akteuren auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Nicht zuletzt tragen aber auch die gestiegenen Rohstoffpreise dazu bei, dass die nominalen Umsätze in der Bauindustrie höher ausfallen. So wurde beispielsweise Holz an den Rohstoffbörsen Mitte Juni 2021 für einen mehr als doppelt so hohen Preis gehandelt wie in den Vorjahren. Seither haben die Preise wieder nachgegeben, dennoch bleiben sie volatil und über dem Niveau der Vorjahre.

In den Bau von Mehrfamilienhäusern fliessen unter anderem aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks wieder höhere Summen als im vergangenen Jahr. Andererseits dürften auch die verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und sinkenden Leerstandszahlen das Vertrauen in die künftige Nachfrage nach Wohnraum gestärkt haben. Nach den rückläufigen Neubauinvestitionen im 2020 wird für 2021 mit einem Plus von 1.8 Prozent gerechnet. Noch mehr wachsen dürfte der Wohnungsbau im Jahr 2022 mit einer erwarteten Zunahme von 2.4 Prozent.

Auf dem Geschäftsflächenmarkt wird für das gesamte Jahr 2021 mit einem leichten Wachstum der Neubauinvestitionen von 1.0 Prozent gerechnet (2022: +1.5 Prozent). Das Flächenwachstum findet in erster Linie auf den Büromärkten statt, während im Bereich der Hotel- und Gastgewerbeflächen mit einer noch eher abwartenden Haltung vonseiten der Projektentwickler zu rechnen ist.

Büroflächenmarkt

Die Beschäftigung in vielen Bürobranchen steigt kontinuierlich an. Selbst seit Ausbruch der Corona-Pandemie hat die Zahl der Beschäftigten im Bürobereich insgesamt zugenommen: Im 2. Quartal 2021 gab es in Schweizer Büros 10 600 Vollzeitäquivalente mehr als ein Jahr zuvor, dies entspricht einem Zuwachs von 0.3 Prozent. Dank des derzeitigen starken Wirtschaftsaufschwungs und den Neuanstellungen, die die Unternehmen krisenbedingt aufgeschoben hatten und jetzt vollziehen, ist mit zusätzlichen Nachfrageimpulsen zu rechnen. Dazu kommt, dass die Baubewilligungen sowie auch die Baugesuche eine leicht rückläufige Tendenz zeigen.

Trotz der kräftigen Nutzernachfrage bleibt die zukünftige Entwicklung im Büroflächenmarkt unsicher. So ist abzuwarten, inwieweit vermehrtes Homeoffice den Flächenbedarf langfristig schmälert. Wüest Partner geht für die nahe Zukunft nicht von grösseren Flächenreduktionen im Büroflächenmarkt aufgrund der vermehrten Tätigkeit im Homeoffice aus, da es konträre Herangehensweisen an die (künftige) Büroflächennutzung gibt: Auf der einen Seite werden einige Unternehmen angesichts der zunehmenden Heimarbeit in Kombination mit der Flexibilisierung von Arbeitsplätzen (Desk-Sharing-Konzepte) effektive Flächen- und damit Kosteneinsparungen anstreben. Auf der anderen Seite entstehen durch die zunehmend hybriden Arbeitsweisen «neue» Arbeitswelten. Mit dem Ziel, das Arbeitsumfeld bedarfsgerechter und damit den Arbeitsplatz attraktiver zu gestalten, müssen anderweitige und zusätzliche Flächenbedürfnisse gestillt werden.

Ein weiterer Trend im Markt für Büroflächen ist, dass die Lagequalität an Bedeutung verlieren wird. Stattdessen sollten Vermieter, die ihre Flächen langfristig vermieten möchten, viel Wert auf eine ausgezeichnete Nutzbarkeit der Räumlichkeiten legen. So haben gut ausgebaute, funktionelle Flächen, auch wenn sie «nur» an durchschnittlichen Lagen liegen, durchaus günstige Vermarktungsaussichten. Auch Investitionen in die Klimaverträglichkeit von Gebäuden dürften sich auszahlen, da immer mehr Unternehmen klimaneutral wirtschaften möchten. Diese Erkenntnisse ergab der Wüest-Partner-«Büroflächen-Barometer», eine Umfrage bei rund 500 Unternehmen.

Hinsichtlich des Angebots an Büroflächen gibt es aktuell grosse regionale Unterschiede, weshalb die Perspektiven für Vermieter in gewissen Regionen herausfordernder sind als in anderen. Besonders liquide zeigen sich einige Märkte am Genfersee, im Südtessin sowie in der Agglomeration Zürich. In vielen dieser Regionen dürfte sich die Neubautätigkeit weiter dynamisch entwickeln, sodass es trotz des starken Jobwachstums herausfordernd bleibt, Mieter zu finden. Einfacher wird es in Zürich, Lausanne und Basel sein, da die Angebotsziffer hier aktuell deutlich tiefer liegt und der Arbeitsmarkt überdurchschnittlich wachsen dürfte. Generell hat sich das Angebot an Büroflächen in der Schweiz im 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahr um satte 12 Prozent auf 4.1 Millionen Quadratmeter ausgeweitet. Diese zusätzlichen Flächen werden aber vor allem im Zusammenhang mit einigen Grossprojekten in den Agglomerationen von Grossstädten geschaffen und sind keine verbreitete Erscheinung. Dank der grösseren Nachfrage verharrt die Angebotsquote wie im Jahr davor bei 7.1 Prozent. Mittelfristig dürfte die Zunahme der Neubautätigkeit etwas weniger stark ausfallen, denn das Volumen der erteilten Neubaubewilligungen hat sich im 2. Quartal reduziert. Dennoch rechnet Wüest Partner alles in allem mit leicht sinkenden Büromieten im 2022 (–0.2 Prozent).

Verkaufsflächenmarkt

Nachdem das Segment der Verkaufsflächen von den Corona-bedingten Geschäftsschliessungen mit am stärksten betroffen war, gab es zuletzt einige Lichtblicke: Viele der Unternehmen im stationären Detailhandel und Anbieter von persönlichen Dienstleistungen hatten mit hohen Umsatzeinbussen zu kämpfen, doch ihre Einnahmen stiegen nach den verschiedenen Lockerungen jeweils wieder schnell an. So lagen die Detailhandelsumsätze im August 2021 knapp 5 Prozent höher als vor der Krise im August 2019. Davon profitierten sowohl der Onlinehandel als auch der stationäre Detailhandel. Falls sich der Privatkonsum weiterhin solid entwickelt, dürften sich viele der Geschäfte nachhaltig von der Pandemie erholen. Dennoch schreitet der Strukturwandel, der bereits vor der Krise eingesetzt hat, voran, und das Umfeld bleibt wettbewerbsintensiv. Während des Lockdowns haben viele Konsumenten und Konsumentinnen, manche von ihnen zum ersten Mal, ihre Ware im Internet bestellt. Der Onlinehandel konnte deshalb in der Pandemie noch schneller Marktanteile gewinnen. Im

Non-Food-Bereich hat sich der Anteil des Onlinehandels am gesamten Detailhandelsumsatz in den ersten 8 Monaten des Jahres 2020 gegenüber der gleichen Periode im Vorjahr fast verdoppelt. Sowohl im Food- als auch im Non-Food-Segment ist der E-Commerce gemäss Zahlen von GfK Switzerland weiter gewachsen und besitzt mittlerweile 3.1 Prozent (Food) beziehungsweise 18.1 Prozent (Non-Food) der Marktanteile. Dennoch kann beobachtet werden, dass die Anteile des Onlinehandels unterdessen kaum mehr wachsen. Sollte die Bevölkerung in der Schweiz weiterhin mit 0.7 Prozent pro Jahr wachsen, kann dieses Wachstum die Verluste des stationären Detailhandels am Anteil des Gesamtumsatzes praktisch kompensieren.

Trotz des dynamischen Wirtschaftswachstums der letzten Monate und der Kauflust der Konsumenten gibt es einige Herausforderungen für die Vermarktung von Verkaufsflächen. Obwohl das Angebot an freien Verkaufsflächen jüngst wieder etwas geschrumpft ist, umfasste es im 2. Quartal dieses Jahres 639'000 Quadratmeter Fläche und befindet sich nach wie vor auf hohem Niveau. Mit Blick auf das gewachsene Volumen der Neubaubewilligungen ist in naher und mittlerer Zukunft mit einem erweiterten Angebot an Verkaufsflächen zu rechnen. Auch die Baugesuche haben jüngst wieder zugelegt.

Der Preisdruck auf die Angebotsmieten abseits der Toplagen wird tendenziell weiter zunehmen. Während bei den Büroflächen die Wichtigkeit der Lage aufgrund der vermehrten Arbeitstätigkeit im Homeoffice ein wenig an Bedeutung verlieren könnte, so gilt bei den Verkaufsflächen das Gegenteil. Die Qualität der Mikrolage, insbesondere hinsichtlich der Passantenströme und der Repräsentativität, ist für Verkaufsgeschäfte noch wichtiger geworden. Zudem hat ein Teil der Händler mit sinkenden Flächenumsätzen zu kämpfen, wodurch die Tragbarkeit der Ladenmieten infrage gestellt ist. Aus diesem Grund dürften die Vermieter der Ladenlokale unter stärkeren Druck geraten, die Mieten nach unten anzupassen, um Leerstände zu vermeiden. Es ist zu erwarten, dass sich die negative Entwicklung bei der Marktmiete vielerorts fortsetzt. Wüest Partner rechnet daher mit einer Reduktion der Angebotsmieten um 2.1 Prozent.

Markt für Alterswohnen

Liegenschaften für Senioren sind in der Schweiz weiterhin gefragt. Aufgrund der generellen Alterung der Gesellschaft ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch in Zukunft zeigen wird. Dies, obwohl versucht wird, länger in den eigenen vier Wänden zu leben. So lag die Zahl der Personen im Alter von 80 Jahren und älter bei rund 458'300 Personen (Stand Ende 2020) und damit um 1.0 Prozent höher als noch im Jahr davor. Insbesondere individualisierbare Wohnformen (mit modularen und flexiblen Services), preisgünstiges Alterswohnen sowie einfachere Betreuungsformen (z. B. Concierge-Service oder ambulante Pflege) stossen vermehrt auf Interesse. Diese Trends, die sich schon vor der Corona-Pandemie abzeichneten, dadurch aber noch weiter verschärft wurden, haben auch Immobilien-Investoren erkannt. Dies widerspiegelt sich in einer grossen Anzahl aktueller Angebote mit attraktiven Qualitätsstandards und einem guten Zustand. So wächst auch die total erwirtschaftete Ertragssumme in diesem Sektor und kam im 2019 auf 10.4 Milliarden Franken zu liegen.

Die tendenziell gute Absorption der neuen Angebote erfolgt jedoch oft zu Lasten von älteren Alters- und Pflegeheimen, die punktuell erste grössere Leerstände aufzeigen (teilweise auch an sehr urbanen Lagen). Die Schweiz verfügte Mitte 2021 über rund 1'551 Alters- und Pflegeheime, wovon 460 privat, 877 von der öffentlichen Hand und die restlichen 214 Heime mehrheitlich von Stiftungen und Vereinen betrieben wurden. Die Anzahl der Beschäftigten in Heimen des Gesundheitswesens hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal relativ stabil gehalten und es konnte ein leichter Rückgang von 149'300 auf 149'100 Vollzeitäquivalente (–0.2 Prozent) festgestellt werden. Dennoch zeigt der Blick auf die vergangenen zehn Jahre, dass das Angestelltenwachstum in Heimen total 30.6 Prozent betragen hat. Diese Zahlen stützen auf eine Statistik der sozialmedizinischen Institutionen sowie des Bundesamts für Gesundheit.

Hohe Qualitätsstandards, flexible Strukturen, spezialisierte Wohnformen und differenzierte Serviceangebote werden für den Erfolg von Liegenschaften im Segment Alterswohnen folglich immer wichtiger. Grundsätzlich verläuft die Entwicklung der Marktmieten für Alterswohnungen parallel zur Entwicklung der Angebotspreise für konventionelle Wohnungen.

Hospitality

Die besonders stark von der Corona-Pandemie betroffenen Hotelimmobilien haben sich jüngst leicht erholt, dennoch bleibt die Lage fragil. In den ersten zehn Monaten des Jahres 2021 lag laut BFS die durchschnittliche Bettenauslastung der Hotel- und Kurbetriebe bei rund 29.8 Prozent, was im Vergleich zur selben Vorjahresperiode eine Steigerung von fast 5 Prozentpunkten bedeutet. Auch die Logiernächte haben sich in derselben Zeit um mehr als 18 Prozent erholt und summierten sich bis Ende Oktober auf 25'349'236 Nächte. Dennoch liegen diese Zahlen weit unter dem Niveau von 2019, als die Bettenauslastung 42 Prozent und bis Ende Oktober 34'626'053 Logiernächte gezählt wurden. Die erwirtschafteten Erträge der Hotels verharren im Vergleich zu früheren Jahren auf tieferem Niveau, obwohl sie während der Sommermonate bei den von HotellerieSuisse befragten Unternehmen um durchschnittlich 13 Prozent gestiegen sind. In der kommenden Wintersaison wird eine mittlere Auslastung von rund 44 Prozent erwartet. Dies entspricht einem leicht höheren Wert als im Vorjahr, doch liegt er noch immer 7 Prozentpunkte tiefer als vor der Krise. Es gilt jedoch anzumerken, dass der Rückgang der Auslastung abhängig vom Standort des Hotels sehr unterschiedlich ausfällt. So leiden insbesondere Stadthotels unter einer tiefen Auslastung im Vergleich zu der Zeit vor der Krise, da sie stärker von Geschäftsreisen und Kongressen sowie vom grenzüberschreitenden Tourismus abhängig sind als Hotels in alpinen Regionen und ländlichen Gebieten. Es ist anzunehmen, dass sich die Hotelauslastung in den Städten in zwei bis drei Jahren wieder normalisiert, obwohl manche Segmente wie beispielsweise der Kongress-tourismus auch mittelfristig zurückbleiben dürften.

Die vorliegenden Einschätzungen von HotellerieSuisse basieren auf Umfragen von Anfang November. Mittlerweile hat sich die epidemiologische Lage verschlechtert. Erste Länder sind wieder im Lockdown und Einreisebeschränkungen werden erweitert. So ist gut denkbar, dass die Prognosen zu optimistisch sind. Laut HotellerieSuisse haben viele Betriebe kürzlich eine Welle von Stornierungen erhalten, insbesondere für Firmen- und Weihnachtsanlässe. Die Lage der Beherbergungsbranche bleibt somit schwierig; laut einer Umfrage von HotellerieSuisse im Sommer/Herbst 2021 können 42 Prozent der Hotels noch nicht kostendeckend wirtschaften, und zwei Drittel der Betriebe gaben an, dass sie einen Konkurs nicht vollständig ausschliessen können.

Neben den Hotelbetreibern dürften auch die Eigentümerinnen und Eigentümern von Hotelimmobilien die Ertragsausfälle bei den Mietzinsen zu spüren bekommen. Im 2020 sanken die Immobilienwerte von Hotels an städtischer Lage zwischen 4 und rund 16 Prozent, wobei der Median bei einem Minus von 10 Prozent lag. Der Immobilienwert von Ferienhotels erfuhr trotz eines besseren Geschäftsgangs Abschlüsse zwischen 1 und rund 10 Prozent, mit dem Median bei einem Minus von 5 Prozent. Einzig Hotels an bester Lage in den Top-Feriestationen konnten eine leicht positive Wertentwicklung verzeichnen.

Zusammenfassung – Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Immobilien sind bei den Investorinnen und Investoren weiterhin sehr beliebt, zumal Anlagealternativen mit einem ähnlich attraktiven Rendite-Risiko-Profil, wie es Immobilienanlagen aufweisen, weiterhin rar sind. Die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen lagen in den ersten elf Monaten des Jahres 2021 im Mittel bei –0.24 Prozent. Zudem werden weniger Renditeliegenschaften zum Kauf auf dem Markt angeboten, als dass institutionellen Investoren zukaufen möchten. So ist nicht verwunderlich, dass die Transaktionspreise nochmals zugelegt und neue Höchststände erreicht haben. Zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 wurde bei den Wohnliegenschaften ein Anstieg der Transaktionspreise von 4.7 Prozent registriert. Bei den Geschäftsliegenschaften ist die Zahlungsbereitschaft mit 0.5 Prozent weniger stark angestiegen.

Als direkte Folge der steigenden Preisen gingen die Anfangsrenditen nochmals zurück, vor allem bei den Wohnliegenschaften. Bei den Geschäftsliegenschaften lässt sich gegenüber dem Vorjahr kein klarer Trend der Anfangsrenditen identifizieren. Bei den Büroliegenschaften mit guter Vermietungssituation oder an sehr guten Lagen ist die Nachfrage hoch, zumal dort den Arbeitnehmenden durch ein ansprechendes Arbeitsumfeld häufig eine attraktive Alternative zum Homeoffice geboten wird. Für Büroflächen an schlechten Lagen war aufgrund von vermehrtem Homeoffice nur eine geringe Nachfrage vorhanden, die sich mittlerweile wieder etwas erholt hat. Der Anlagemarkt für Verkaufsflächen verhält sich ähnlich; einzig Diskontierungssätze an der Highstreet in Zürich und Genf resultieren nochmals tiefer. Bei den Shoppingcentern sieht die Situation sehr differenziert aus, und auch bei den Hotels bestehen signifikante Unterschiede je nach Standort. So haben Hotels, welche auf Städtereisende ausgerichtet sind, aus Sicht der Investorinnen und Investoren an Attraktivität eingebüsst, während Hotels an attraktiven Gebirgslagen weiterhin gefragt sind.

Die Spitzenrenditen (netto) sind gemäss Wüest Partner in den vergangenen zwölf Monaten in den drei wichtigsten Nutzungen gesunken: Im Wohnsegment betrugen sie im 2. Quartal 2021 in Zürich noch 1.25 Prozent und in Genf 1.60 Prozent, was gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang von 15 beziehungsweise 30 Basispunkten bedeutet. Bei Büroliegenschaften in Zürich sind die Spitzenrenditen um 25 Basispunkte auf 1.55 Prozent zurückgegangen. Zürcher Verkaufsflächen verzeichneten Spitzenrenditen von 2.20 Prozent und sind somit gegenüber dem 2. Quartal 2020 um 20 Basispunkte gesunken.

Auch das Interesse an indirekten Immobilienanlagen ist ungebrochen bei den Investoren. Hatten die Immobilienaktiengesellschaften letztes Jahr teilweise noch starke Kursverluste erlitten, zeigen diese im laufenden Jahr (von Januar bis August 2021) eine Performance von durchschnittlich 9.0 Prozent (gemäss WUPIX-A). Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass die klassischen Aktien gemessen am Swiss Performance Index ganze 19.7 Prozent in der gleichen Zeit zugelegt haben.

Bei den kotierten Immobilienfonds ist die Performance noch eindrücklicher. Sie hatten bereits in den letzten beiden Jahren stark zugelegt (2019: +21.7 Prozent; 2020: +11.7 Prozent gemäss WUPIX-F) und sind dieses Jahr nochmals mit +5.4 Prozent gewachsen, sodass sich bei vielen von ihnen neue Kurshöchststände einstellten. In der Folge nahmen auch die Agios (Aufpreis gegenüber dem geschätzten Nettoinventarwert) weiter zu und lagen Ende August 2021 durchschnittlich bei 46 Prozent (gewichtet nach Marktkapitalisierung). Diese hohen Agios machen die Immobilienfonds anfälliger für starke Kurskorrekturen.

Wüest Partner AG
Zürich, 22. Dezember 2021

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Weitere Angaben zu Immobilien finden sich in Anhang 14 (ab Seite 31) und in den Objektangaben (ab Seite 76).

Anhang: Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2021

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 einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (164 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.75%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.27%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.70%, der höchste bei 4.85%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2022 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/der 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 Wertes werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz oder als Entwicklungsrisiko ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierter Bebauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/ Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert bzw. Herstellkosten und Nettoveräußerungswert (Net Realisable Value) nach Swiss GAAP FER 17 bewertet, das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert.

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 22. Dezember 2021

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	424 723	426 692
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	50 099	48 261
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	115 164	119 387
Ertrag aus Retail	4	110 606	119 540
Ertrag aus Leben im Alter	4	72 420	–
Ertrag aus Asset Management	4	13 126	18 215
Andere betriebliche Erträge	4	6 778	12 836
Betriebsertrag		792 916	744 931
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	14	203 406	318 814
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 000	909
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	22 243	39 916
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	204 181	–
Immobilienaufwand	7	– 71 739	– 59 101
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		– 36 268	– 33 377
Warenaufwand		– 65 567	– 63 726
Personalaufwand	8	– 222 777	– 172 625
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	15	– 8 446	– 7 400
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	15	– 9 138	– 8 981
Andere betriebliche Aufwendungen	9	– 47 520	– 43 945
Betriebsaufwand		– 461 455	– 389 155
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		762 291	715 415
Finanzaufwand	18	– 60 511	– 71 748
Finanzertrag		1 679	2 687
Gewinn vor Ertragssteuern		703 459	646 354
Ertragssteuern	10	– 93 052	– 138 977
Gewinn		610 407	507 377
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		610 510	507 377
Anteil Minderheiten		– 103	–
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	21	8.04	6.68
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	21	7.55	6.28

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2020	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		142 750	114 656
Wertschriften		602	1 351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	56 729	39 330
Sonstige kurzfristige Forderungen		5 005	6 268
Vorräte	12	30 786	33 263
Immobilienentwicklungen	13	27 628	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	14	–	53 466
Rechnungsabgrenzungen		33 109	31 009
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	14	216 401	250 124
Total Umlaufvermögen		513 010	529 467
Renditeliegenschaften	14	12 106 219	12 489 910
Mobiles Sachanlagevermögen	15	25 956	23 620
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 487	50 800
Übrige Finanzanlagen		4 060	4 285
Immaterielle Anlagen	15	25 450	32 243
Total Anlagevermögen		12 213 172	12 600 858
Total Aktiven		12 726 182	13 130 325
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	1 333 776	858
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 341	25 297
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		144 315	160 921
Immobilienentwicklungen	13	4 742	–
Rechnungsabgrenzungen	17	156 051	193 666
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 647 225	380 742
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	18	3 830 525	5 147 184
Latente Steuerverbindlichkeiten	10	1 162 803	1 263 720
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 993 328	6 410 904
Total Verbindlichkeiten		6 640 553	6 791 646
Aktienkapital	20	1 162 347	1 162 347
Kapitalreserven	20	177 198	50 016
Eigene Aktien	20	– 161	– 58
Gewinnreserven	20	4 746 245	5 126 374
Total Eigenkapital		6 085 629	6 338 679
Total Passiven		12 726 182	13 130 325

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn		610 407	507 377
Abschreibungen	15	17 584	16 381
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	14	–203 406	–318 814
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	–22 243	–39 916
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	–204 181	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–1 000	–909
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 783	2 021
Finanzaufwand		60 511	71 748
Finanzertrag		–1 679	–2 687
Ertragssteueraufwand	10	93 052	138 977
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–12 275	17 399
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		–1 710	20 409
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–2 460	–6 753
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–12 994	16 956
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		29 603	20 616
Ertragssteuerzahlungen		–54 500	–13 153
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		298 492	429 652
Investitionen in Renditeliegenschaften	14	–409 974	–276 646
Devestitionen von Renditeliegenschaften	14	76 907	186 295
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	15	–6 813	–5 064
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	571 394	–
Investitionen in Finanzanlagen		–7 601	–2 436
Devestitionen von Finanzanlagen		24 690	2 970
Investitionen in immaterielle Anlagen	15	–14 787	–15 774
Erhaltene Zinszahlungen		288	228
Erhaltene Dividenden		1 923	1 709
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		236 027	–108 718
Ausschüttung an Aktionäre	20	–288 678	–254 496
Erwerb eigene Aktien	20	–4 976	–2 904
Emission Anleihen	18	299 272	449 878
Rückzahlung Anleihe	18	–230 000	–300 000
Rückzahlung Wandelanleihe	18	–3 277	–
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–538 772	–1 033 012
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		267 579	865 700
Geleistete Zinszahlungen und Vorfälligkeitsentschädigungen		–65 982	–74 194
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–564 834	–349 028
Veränderung flüssige Mittel		–30 315	–28 094
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		173 065	142 750
Flüssige Mittel am Ende der Periode		142 750	114 656

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	An- hang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minder- heiten	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2020		1 161 979	320 629	-106	3 975 536	5 458 038	1 149	5 459 187
Gewinn		-	-	-	610 510	610 510	-103	610 407
Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	3	-	-	-	-	-	-1 046	-1 046
Goodwill	3/16	-	-	-	304 538	304 538	-	304 538
Ausschüttung an Aktionäre	20	-	-144 339	-	-144 339	-288 678	-	-288 678
Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien	18	368	2 046	-	-	2 414	-	2 414
Aktienbezogene Vergütungen	20	-	-1 138	4 921	-	3 783	-	3 783
Erwerb eigene Aktien	20	-	-	-4 976	-	-4 976	-	-4 976
Total per 31.12.2020		1 162 347	177 198	-161	4 746 245	6 085 629	-	6 085 629
Gewinn		-	-	-	507 377	507 377	-	507 377
Ausschüttung an Aktionäre	20	-	-127 248	-	-127 248	-254 496	-	-254 496
Aktienbezogene Vergütungen	20	-	66	3 007	-	3 073	-	3 073
Erwerb eigene Aktien	20	-	-	-2 904	-	-2 904	-	-2 904
Total per 31.12.2021		1 162 347	50 016	-58	5 126 374	6 338 679	-	6 338 679

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

Die Strategie von Swiss Prime Site basiert auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, sowie auf Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Das Immobilienportfolio wird aktiv geführt. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Streuung der Risiken und Ausnutzung der Synergien.

Weitere Informationen zu den einzelnen Geschäftsfeldern sind in Anhang 4 «Segmentberichterstattung» enthalten.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG wird in Übereinstimmung mit den gesamten bestehenden Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Gruppengesellschaften»).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Anhängen 2.6 bis 2.35 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften (unbebaute Grundstücke, Bestandsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, ausser zum Verkauf bestimmte) der Fall, welche zum Fair Value bewertet werden. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1000 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) 10 [11] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 24 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2021, 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, 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 Termianlagen 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 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 respektive zum Fair Value zum Zeitpunkt der Umgliederung 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 Fertigstellungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis 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 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 hochwahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Damit ein Verkauf als hochwahrscheinlich 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 eines Jahres stattfinden. Diese Aktiven werden zum niedrigeren Buchwert oder Fair Value abzüglich Verkaufskosten bewertet. Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften fallen nur bezüglich Klassierung, nicht aber bezüglich Bewertung in diese Kategorie, und werden deshalb zum Fair Value gemäss Swiss GAAP FER 18 «Sachanlagen» bilanziert.

2.14 Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertminderungen bilanziert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. In den Finanzanlagen kann freies Kapital in CHF und EUR angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in erstklassige, börsennotierte Aktien, in Obligationen mit einem Mindestrating einer führenden Ratingagentur von «A» sowie in Geldmarktpapiere. Die Bewertung dieser Finanzanlagen erfolgt analog zu den Wertschriften (siehe Erläuterung 2.7 «Wertschriften»).

2.15 Bestandsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Renditeliegenschaften)

Die Bilanzierung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Danach erfolgt die Bewertung zum Fair Value in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Swiss Prime Site daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site besteht ausschliesslich aus Liegenschaften, welche dem Kerngeschäft entsprechend zu Renditezwecken gehalten werden.

Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Values vergleiche Anhang 14 «Renditeliegenschaften».

2.16 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (Renditeliegenschaften)

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Bestandsliegenschaften werden bereits während der Erstellung analog den übrigen Bestandsliegenschaften zum Fair Value bilanziert, sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Damit für Swiss Prime Site der Fair Value einer Liegenschaft im Bau respektive eines Entwicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst.

Ist eine zuverlässige Bewertung des Fair Values von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen nicht möglich, werden diese zu Anschaffungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderung bilanziert.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Gestehungskosten ab Baubeginn bis Inbetriebnahme zum durchschnittlichen Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten.

Sofern folgende Kriterien kumulativ erfüllt sind, werden Bestandsliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert:

- Entleerung der Liegenschaft (Wegfall der Nutzbarkeit)
- Geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Nach Abschluss der Entwicklung oder der Totalumbauten werden diese Liegenschaften als Bestandsliegenschaften bilanziert. Bestandsliegenschaften verbleiben während des Umbaus oder einer Sanierung in ihrer Kategorie, sofern die genannten Kriterien nicht erfüllt sind.

2.17 Mobiles Sachanlagevermögen

Mobiles Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der Konzernerfolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berechnet.

2.18 Immaterielle Anlagen

Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert und enthalten Software, die von Dritten in Lizenz übernommen beziehungsweise von Dritten oder selbst entwickelt wurde. Die Abschreibungsdauer beträgt für Software fünf Jahre (linear).

2.19 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

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

2.20 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Anlagen inklusive Goodwill

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen (inklusive Goodwill) wird immer dann überprüft, wenn aufgrund veränderter Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich scheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert (Fair Value abzüglich Verkaufskosten oder des höheren Nutzwerts) übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den realisierbaren Wert.

Da der Goodwill bereits zum Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechnet wird, führt eine Wertminderung beim Goodwill nicht zu einer erfolgswirksamen Belastung, sondern zu einer Offenlegung im Anhang. Im Fall der Veräusserung einer Gruppengesellschaft wird ein zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill bei der Ermittlung des erfolgswirksamen Gewinns oder Verlusts mitberücksichtigt.

2.21 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden üblicherweise 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.

2.22 Ertragssteuern

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern zusammen.

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

Latente Steuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und dem entsprechenden Steuerwert («bilanzorientierte Sichtweise»). Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind. Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basiert auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren.

Als latente Steuerguthaben werden Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

2.23 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, welche innert Jahresfrist zur Zahlung fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten von über zwölf Monaten. Die Finanzverbindlichkeiten können unbesicherte Kredite, grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen, Anleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.24 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 18 «Finanzverbindlichkeiten» zu finden.

2.25 Rückstellungen

Rückstellungen umfassen Verbindlichkeiten, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihres Betrags ungewiss sind. Eine Rückstellung wird gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse zuverlässig geschätzt werden können. Bei allfälligen Rechtsstreitigkeiten richtet sich die Höhe der Rückstellungen für Verpflichtungen danach, wie die Gruppenleitung den Ausgang des Streitfalls aufgrund der am Bilanzstichtag bekannten Fakten nach bestem Wissen und Gewissen beurteilt. Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Rückstellung werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

2.26 Wandelanleihen

Eine Wandelanleihe wird vollumfänglich passiviert. Sollte die Wandelanleihe zu Konditionen ausgegeben werden, die von einer Obligation ohne Wandelrechte abweichen, wird sie in Fremd- und Eigenkapitalkomponenten aufgeteilt. Die Ausgabekosten werden den Fremd- und Eigenkapitalkomponenten auf Basis ihrer anfänglichen Buchwerte zugeteilt. Bei einem vorzeitigen Rückkauf wird der Kaufpreis (nach Abzug der bezahlten Marchzinsen) mit dem anteiligen Buchwert verglichen. Der auf die Fremdkapitalkomponente entfallende Erfolg aus dem Rückkauf wird im Finanzerfolg ausgewiesen. Bei einer Wandlung wird anhand des Wandelpreises die Anzahl Aktien bestimmt, die aufgrund der Wandlung ausgegeben werden. Der Nominalwert der gewandelten Aktien wird dem Aktienkapital und der Restbetrag den Kapitalreserven gutgeschrieben.

2.27 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, eigene Aktien, Gewinnreserven und Minderheiten. Im Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Dividendenzahlungen werden den Gewinnreserven belastet. Der aus Akquisitionen resultierende Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird dem Eigenkapital (Gewinnreserven) gutgeschrieben. Alle übrigen Kapitalveränderungen werden mit den Kapitalreserven verrechnet.

2.28 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Im Anschluss an die Erstbewertung findet keine Folgebewertung statt. Verkaufserlöse aus dem Verkauf eigener Aktien werden direkt den Kapitalreserven gutgeschrieben.

2.29 Dividenden

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen in der Schweiz und den Statuten werden die Dividenden in dem Geschäftsjahr, in welchem sie von der Generalversammlung beschlossen und anschliessend bezahlt werden, als Gewinnverwendung behandelt.

2.30 Personalvorsorge

Die Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Vorsorgeeinrichtung. Der Personalvorsorgeaufwand der Gruppe beinhaltet die auf die Periode abgegrenzten Arbeitgeberbeiträge sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen aus der Über beziehungsweise Unterdeckung und der Veränderung der Arbeitgeberbeitragsreserve. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt, sofern dieser für künftige Vorsorgebeiträge der Gruppe verwendbar ist. Frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserven werden aktiviert.

2.31 Aktienbezogene Vergütungen

Die variable Vergütung der Gruppenleitungsmitglieder erfolgt zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU). Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung definierter Bedingungen. Die Auszahlung am Vesting-Termin erfolgt in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Performance Share Units werden nach den Grundsätzen von Swiss GAAP FER 31 Ziffer 3 «Aktienbezogene Vergütungen» bei der Zuteilung zum Tageswert bewertet und über die Vesting-Periode (Erdienungszeitraum) von drei Jahren als Personalaufwand und als Eigenkapital (Kapitalreserven) erfasst. Es erfolgt keine Folgebewertung, ausser bei Änderung relevanter Auszahlungsbedingungen.

Die Verwaltungsrats honorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Management AG angestellten Kadermitarbeitenden sowie der Geschäftsleitungsmitglieder der Gruppengesellschaften werden zum Teil in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Der Fair Value der Aktien zum Gewährungszeitpunkt wird im Personalaufwand verbucht.

2.32 Betriebsertrag und Ertragsrealisation

Der Betriebsertrag beinhaltet alle Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, den Ertrag aus Immobilienentwicklungen, den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen, den Ertrag aus Retail, den Ertrag aus Leben im Alter, den Ertrag aus Asset Management sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht. Die Erträge werden bei Fälligkeit respektive bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht.

Gewinne aus Liegenschafts- und Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten nach dem Betriebsertrag ausgewiesen. Der Verkaufserfolg von Renditeliegenschaften berechnet sich dabei als Differenz zwischen dem Nettoverkaufspreis und dem Buchwert der Renditeliegenschaft gemäss der Konzernbilanz des vergangenen Geschäftsjahres zuzüglich allfälliger Investitionen.

Grundsätzlich gilt für die Ertragsrealisation der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Kunden. Im Detailhandel erfolgt dies, wenn die Ware geliefert wird, beziehungsweise in den Dienstleistungsbetrieben nach Massgabe des Leistungsfortschritts. Beim Liegenschaftsverkauf wird dieser Termin (in der Regel Eigentumsübertragung) im Verkaufsvertrag festgelegt.

Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) orientiert sich nicht am Übergang von Nutzen und Gefahr, sondern wird nach dem Fertigstellungsgrad (Percentage of Completion) erfasst (siehe Erläuterung 2.12 «Immobilienentwicklungen»).

2.33 Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen sowie Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften werden den Anschaffungskosten zugerechnet. Mit dieser Methode wird der Finanzrespektive der Immobilienaufwand entlastet, gleichzeitig jedoch der Neubewertungserfolg entsprechend reduziert.

Sonstige Fremdkapitalzinsen werden erfolgswirksam auf Basis der Effektivzinismethode erfasst. Zinsaufwände und Zinserträge werden anhand der Vereinbarung in den Kreditverträgen zeitlich abgegrenzt und direkt dem Finanzerfolg belastet beziehungsweise gutgeschrieben.

2.34 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgestiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie die Swiss Prime Anlagestiftung. Unter Anhang 23 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.35 Ergebnis pro Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises**3.1 Akquisitionen**

Keine Akquisitionen im Berichts- und im Vorjahr.

3.2 Verkäufe im Berichtsjahr

Keine.

3.3 Verkäufe im Vorjahr

Die Tertianum Gruppe wurde an den von der Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratenen Fonds Capvis Equity V verkauft. Der Verkauf wurde mit der Medienmitteilung vom 13. Dezember 2019 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) und somit die Dekonsolidierung erfolgte per 28. Februar 2020. Die Tertianum Gruppe ist entsprechend in der Konzernrechnung des Vorjahres noch zu zwei Monaten enthalten.

Die Tertianum Gruppe beinhaltet den gesamten Geschäftsbereich Leben im Alter, das heisst den operativen Betrieb von 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. Der Kaufvertrag umfasst den operativen Betrieb und somit sämtliche Konzerngesellschaften im Tätigkeitsbereich Leben im Alter.

Die rund 4900 Mitarbeitenden und das Management der Tertianum Gruppe wurden von der neuen Eigentümerin übernommen. Die von der Swiss Prime Site Immobilien AG gehaltenen 19 Immobilien sind nicht Teil des Verkaufs und verbleiben somit weiterhin im Eigentum der Swiss Prime Site-Gruppe.

Die Aktiven und Verbindlichkeiten der Tertium Gruppe per Devestitionsdatum 28. Februar 2020 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	28.02.2020
Aktiven	
Flüssige Mittel	5 896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50 998
Übriges Umlaufvermögen	24 291
Total Umlaufvermögen	81 185
Renditeliegenschaften	34 745
Mobiles Sachanlagevermögen	43 494
Übriges Anlagevermögen	16 798
Total Anlagevermögen	95 037
Total Aktiven	176 222
Passiven	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	977
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	68 631
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32 122
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4 875
Total Verbindlichkeiten	106 605
Minderheiten am Eigenkapital	1 046
Total Minderheiten am Eigenkapital	1 046
Verkaufte Nettoaktiven	68 571
Rückführung Goodwill in Erfolgsrechnung (Recycling)	304 538
Verkaufspreis abzüglich Transaktionskosten	577 290
Verkaufserfolg	204 181

3.4 Gruppeninterne Fusionen in der Berichtsperiode

Im Segment Dienstleistungen wurde per 1. Januar 2021 die immoveris ag, Bern, in die Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, fusioniert.

3.5 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

Im Segment Immobilien wurde per 1. Januar 2020 die SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, in die Swiss Prime Site 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, Detailhandel und Asset Management.
- Im Vorjahr ist die per 28. Februar 2020 verkaufte Tertium Gruppe (Leben im Alter) noch zu zwei Monaten enthalten.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2021 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	444 420	12 953	457 373	–30 681	426 692
davon von Dritten	413 739	12 953	426 692	–	426 692
davon von anderen Segmenten	30 681	–	30 681	–30 681	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	48 261	–	48 261	–	48 261
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	146 118	146 118	–26 731	119 387
Ertrag aus Retail	–	119 553	119 553	–13	119 540
Ertrag aus Asset Management	–	18 215	18 215	–	18 215
Andere betriebliche Erträge	2 174	12 670	14 844	–2 008	12 836
Betriebsertrag	494 855	309 509	804 364	–59 433	744 931
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	318 814	–	318 814	–	318 814
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	909	–	909	–	909
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	–	39 916	–	39 916
Immobilienaufwand	–71 189	–44 840	–116 029	56 928	–59 101
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–33 377	–	–33 377	–	–33 377
Warenaufwand	–	–63 726	–63 726	–	–63 726
Personalaufwand	–22 141	–150 888	–173 029	404	–172 625
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–470	–6 930	–7 400	–	–7 400
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–4 390	–4 591	–8 981	–	–8 981
Andere betriebliche Aufwendungen	–18 946	–27 100	–46 046	2 101	–43 945
Betriebsaufwand	–150 513	–298 075	–448 588	59 433	–389 155
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	703 981	11 434	715 415	–	715 415

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2020

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2020 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	430 964	28 554	459 518	– 34 795	424 723
davon von Dritten	396 169	28 554	424 723	–	424 723
davon von anderen Segmenten	34 795	–	34 795	– 34 795	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	50 099	–	50 099	–	50 099
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	146 157	146 157	– 30 993	115 164
Ertrag aus Retail	–	110 632	110 632	– 26	110 606
Ertrag aus Leben im Alter	–	72 426	72 426	– 6	72 420
Ertrag aus Asset Management	–	13 126	13 126	–	13 126
Andere betriebliche Erträge	1 799	7 258	9 057	– 2 279	6 778
Betriebsertrag	482 862	378 153	861 015	– 68 099	792 916
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	203 406	–	203 406	–	203 406
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 000	–	1 000	–	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	20 929	–	20 929	1 314	22 243
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	204 181	204 181	–	204 181
Immobilienaufwand	– 69 413	– 66 275	– 135 688	63 949	– 71 739
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	– 36 268	–	– 36 268	–	– 36 268
Warenaufwand	–	– 65 567	– 65 567	–	– 65 567
Personalaufwand	– 21 987	– 201 242	– 223 229	452	– 222 777
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	– 452	– 7 994	– 8 446	–	– 8 446
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	– 4 170	– 4 968	– 9 138	–	– 9 138
Andere betriebliche Aufwendungen	– 20 923	– 28 981	– 49 904	2 384	– 47 520
Betriebsaufwand	– 153 213	– 375 027	– 528 240	66 785	– 461 455
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	554 984	207 307	762 291	–	762 291

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

5 Funds From Operations FFO

Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

in CHF 1000	ohne Tertium ¹ 01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	555 862	715 415
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	7 066	7 400
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	8 703	8 981
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	–203 406	–318 814
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	–22 243	–39 916
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–1 000	–909
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen ²	–64 172	–50 148
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 211	1 937
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	–10 431	–23 075
FFO I	272 590	300 871
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	22 243	39 916
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	–12 439	–14 985
FFO II	282 394	325 802
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	75 964 863	75 968 104
FFO I pro Aktie in CHF	3.59	3.96
FFO II pro Aktie in CHF	3.72	4.29

¹ Angaben ohne Tertium Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertium Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Nicht enthalten sind die im Zuge der Umfinanzierung bezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen (Einmalaufwendungen) von CHF 24.913 Mio.

6 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Verkaufsgewinne Liegenschaften	15 591	–
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	6 652	39 916
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	22 243	39 916

Im Berichtsjahr wurden zwei [zwei] Bestandsliegenschaften, eine weitere Gebäudeeinheit (E) des Projekts Espace Tourbillon sowie fünf [zwei] Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräussert. Der Bau des Gebäudes A im Espace Tourbillon wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Die Transaktionen sind dementsprechend in zwei Bestandteile gegliedert. Einerseits in einen Verkauf des Stockwerkeigentums im Bau und andererseits in die Weiterführung der Bautätigkeit als Serviceleistung. Der Verkauf beinhaltet den Grundstückanteil, die angefallenen Projektierungskosten sowie die geleisteten Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgt als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die Serviceleistung beinhaltet die Fertigstellung der Stockwerkeinheit bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung aufgrund des Baufortschritts (Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 11 und 12).

7 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Liegenschaftsaufwand	–34 888	–36 644
Fremdmieten	–20 274	–5 737
Aufwand für Drittleistungen	–6 073	–5 996
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 283	–4 782
Baurechtszinsen	–6 221	–5 942
Total Immobilienaufwand	–71 739	–59 101

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 8.428 Mio. [CHF 8.393 Mio.], Nebenkosten zu-
lasten des Eigentümers von CHF 16.249 Mio. [CHF 12.419 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von
CHF 7.922 Mio. [CHF 7.530 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 4.045 Mio. [CHF 6.546 Mio.] an.

Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Rückgang der Fremdmieten aufgrund des Verkaufs der Tertium Gruppe
per 28. Februar 2020.

8 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Löhne und Gehälter	– 181 598	– 141 567
Sozialversicherungsaufwand	– 13 305	– 9 619
Personalvorsorge	– 18 693	– 15 513
Diverse Personalaufwände	– 9 181	– 5 926
Total Personalaufwand	– 222 777	– 172 625
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	1 728	1 667
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	1 505	1 474

Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Rückgang des Personalaufwands aufgrund des Verkaufs der Tertium
Gruppe per 28. Februar 2020.

9 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	– 15 859	– 14 309
Sachversicherungen, Gebühren	– 1 103	– 748
Kapitalsteuern	– 4 079	– 3 824
Verwaltungsaufwand	– 11 875	– 9 756
Revisions- und Beratungsaufwand	– 5 919	– 6 571
Marketing	– 6 035	– 5 535
Inkasso- und Debitorenverluste	– 2 650	– 3 202
Total andere betriebliche Aufwendungen	– 47 520	– 43 945

Die Kapitalsteuern wurden nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet.

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 5.919 Mio. [CHF 5.256 Mio.] und Revisionshonorare von
CHF 0.652 Mio. [CHF 0.663 Mio.].

10 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–27 018	–39 528
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	3 518	1 468
Total laufende Ertragssteuern	–23 500	–38 060
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–83 718	–118 677
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	1 201	8 247
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7 425	7 865
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	7 114	1 648
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–1 554	–
Übrige latente Steuern	–20	–
Total latente Steuern	–69 552	–100 917
Total Ertragssteuern	–93 052	–138 977

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 20% [20%]:

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn vor Ertragssteuern	703 459	646 354
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	–140 692	–129 271
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	165	–11 419
Effekt aus reduzierter Besteuerung durch Beteiligungsabzug	41 066	199
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	7 114	1 648
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	3 518	1 468
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	–4 223	–1 602
Total Ertragssteuern	–93 052	–138 977

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach Swiss GAAP FER gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, werden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen kantonale Steuersätze von 4.4% bis 14.3% [4.4% bis 14.3%] 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 11.1% und 27.0% [5.0% und 25.0%] zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt.

Aktive latente Ertragssteuern

Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden nur diejenigen aktiviert, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Im Berichts- sowie im Vorjahr wurden aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit keine latenten Steuerguthaben aktiviert.

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1000	31.12.2020	31.12.2021
Nach 1 Jahr	11	5
Nach 2 Jahren	5	7 123
Nach 3 Jahren	7 123	3
Nach 4 Jahren	3	4 235
Nach 5 Jahren	4 235	478
Nach 6 Jahren	478	16 108
Nach 7 und mehr Jahren	16 229	8 144
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	28 084	36 096

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1000	2020	2021
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 099 397	1 162 803
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	-4 512	–
Veränderung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	-1 201	-8 247
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	83 658	118 677
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	-7 425	-7 865
Steuersatzänderungen	-7 114	-1 648
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 162 803	1 263 720

11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1000	31.12.2020	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	61 048	45 930
Wertminderungen	-4 319	-6 600
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56 729	39 330

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1000	31.12.2020 Brutto- forderungen	Wertminde- rungen	31.12.2021 Brutto- forderungen	Wertminde- rungen
Noch nicht fällig	39 410	–	34 238	-841
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	7 478	-520	3 625	-269
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 558	-693	1 875	-1 206
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	473	-116	414	-404
Fällig seit über 120 Tagen	8 129	-2 990	5 778	-3 880
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	61 048	-4 319	45 930	-6 600

12 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Handelswaren	32 088	35 482
Übrige Vorräte	15	13
Wertminderungen	– 1 317	– 2 232
Total Vorräte	30 786	33 263

Die Vorräte enthalten Waren aus dem Bereich Retail, die zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräußerungswerten bilanziert wurden.

13 Immobilienentwicklungen

Per Bilanzstichtag sind sämtliche verkauften Immobilienentwicklungen abgeschlossen. Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode beläuft sich auf CHF 48.261 Mio. [CHF 50.099 Mio.]. Die Abgrenzungen im Vorjahr stammen aus Immobilienentwicklungen, welche während der Bauphase verkauft wurden und im Auftrag der Käufer fertiggestellt werden. Beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf wurden im Jahr 2017 von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Am 15. April 2021 konnte das Haus C schlüsselfertig an die neue Besitzerin übergeben werden. Für das Gebäude D erfolgte die Fertigstellung und Übergabe im 4. Quartal 2021. Zudem wurden gewerbliche Flächen im Gebäude A des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon im Stockwerkeigentum verkauft.

14 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	Zum Verkauf bestimmte Liegenschaf- ten	Total
Total per 01.01.2020	37 498	11 030 239	603 557	11 671 294	94 136	–	11 765 430
Käufe	3 441	87 643	37	91 121	–	–	91 121
Folgeinvestitionen	856	143 516	182 252	326 624	18 106	–	344 730
Aktivierte Bauzinsen	–	–	7 342	7 342	–	–	7 342
Umklassierungen	–	–2 116	–106 412	–108 528	108 528	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–38 100	–	–38 100	–16 564	–	–54 664
Abgänge aus Devestitionen	–	–34 745	–	–34 745	–	–	–34 745
Positive Fair Value-Anpassung	754	362 457	46 862	410 073	12 195	–	422 268
Negative Fair Value-Anpassung	–387	–206 486	–11 989	–218 862	–	–	–218 862
Fair Value-Anpassung	367	155 971	34 873	191 211	12 195	–	203 406
Total per 31.12.2020	42 162	11 342 408	721 649	12 106 219	216 401	–	12 322 620
Käufe	–	18 082	–	18 082	–	–	18 082
Folgeinvestitionen	201	121 666	128 748	250 615	23 338	–	273 953
Aktivierte Bauzinsen	–	533	5 438	5 971	439	–	6 410
Umklassierungen	–	–197 807	–14 952	–212 759	159 293	53 466	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–1 609	–1 609	–144 770	–	–146 379
Positive Fair Value-Anpassung	800	482 520	18 680	502 000	167	–	502 167
Negative Fair Value-Anpassung	–130	–168 565	–9 914	–178 609	–4 744	–	–183 353
Fair Value-Anpassung	670	313 955	8 766	323 391	–4 577	–	318 814
Total per 31.12.2021	43 033	11 598 837	848 040	12 489 910	250 124	53 466	12 793 500
Gestehungskosten per 31.12.2020	33 566	8 380 583	619 200	9 033 349	172 238	–	9 205 587
Gestehungskosten per 31.12.2021	33 759	8 434 064	650 179	9 118 002	227 664	46 449	9 392 115
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2020	8 596	2 961 825	102 449	3 072 870	44 163	–	3 117 033
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2021	9 274	3 164 773	197 861	3 371 908	22 460	7 017	3 401 385
Brandversicherungswerte per 01.01.2020 ¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	–	7 423 435
Brandversicherungswerte per 01.01.2021 ¹	11 945	6 946 479	350 734	7 309 158	171 037	–	7 480 195
Brandversicherungswerte per 31.12.2021¹	12 569	6 894 067	401 723	7 308 359	277 869	34 286	7 620 514

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

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 31. Dezember 2021 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	31.12.2020 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2021 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	61 207	13.5	58 756	13.0
Über 1 Jahr	63 618	14.0	44 525	9.8
Über 2 Jahre	33 755	7.4	56 761	12.5
Über 3 Jahre	47 268	10.4	35 777	7.9
Über 4 Jahre	34 289	7.6	72 020	15.9
Über 5 Jahre	55 000	12.1	27 654	6.1
Über 6 Jahre	17 899	3.9	9 261	2.0
Über 7 Jahre	8 503	1.9	21 324	4.7
Über 8 Jahre	20 491	4.5	19 256	4.3
Über 9 Jahre	16 829	3.7	45 556	10.1
Über 10 Jahre	94 393	21.0	61 869	13.7
Total	453 252	100.0	452 759	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.) von insgesamt CHF 30.942 Mio. [CHF 25.140 Mio.]

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2021 [31. Dezember 2020].

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen CHF 20.465 Mio [CHF 22.232 Mio.], was einer Leerstandsquote von 4.6% [5.1%] 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 76.

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.9% [22.7%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2020	31.12.2021
Tertianum	5.6	6.0
Coop	5.5	5.3
Magazine zum Globus (vormals Migros)	4.5	4.7
Swisscom	4.7	3.4
Zürich Insurance Group	2.4	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.

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt halbjährlich durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten.

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

Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird. Die Fair Values werden auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt.

Details zu den Bewertungsmethoden und -annahmen können dem Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, ab Seite 3 entnommen werden.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2021

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	43.033	10 552.324	1 191.167	1 006.976
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.42	2.76	2.70	3.10
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.75	4.05
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.10	1.70	2.15	2.35
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 692	120 bis 530	255 bis 285
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 930	90 bis 780	180 bis 535
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 9 000	120 bis 1 190	240 bis 395
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	220 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	25 bis 500	48 bis 200	90 bis 170
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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 31.12.2020

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	42.162	10 331.966	1 118.970	829.522
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.49	2.93	2.81	3.48
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.90	4.15
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.20	1.95	2.25	2.80
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 447	275 bis 325
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 920	90 bis 845	150 bis 550
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 7 450	120 bis 1 190	250 bis 450
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	55 bis 250	150 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 550	50 bis 180	100 bis 175
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	55 bis 250
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 120	60 bis 90

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Sensitivität der Bewertung des Fair Values gegenüber Veränderungen bei nicht beobachtbaren Inputfaktoren

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes reduziert den Fair Value, wogegen eine Erhöhung der Marktmietpreise beziehungsweise der Verkaufserlöse den Fair Value erhöht. Es gibt Wechselbeziehungen zwischen diesen Inputfaktoren, da sie teilweise von Marktdaten abhängen. Für die Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale reduzieren die noch zu tätigen Investitionen und die Zeit bis zur Fertigstellung den Fair Value, wogegen der Anfall dieser Kosten über den Zeitraum bis zur Fertigstellung den Fair Value erhöht.

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des durchschnittlich angewendeten Diskontierungssatzes von 2.75% [2.91%] wirkt sich bei einer Schwankung von ± 10 Basispunkten [± 10 Basispunkten] mit +3.8% [+3.5%] positiv beziehungsweise -3.8% [-3.6%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften aus.

Der Einfluss veränderter Marktmietpreise auf den Fair Value ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substantielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Fair Value ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge.

Eine Veränderung der Marktmietpreise um $\pm 2.0\%$ [$\pm 2.0\%$] bewirkt eine Veränderung von +2.2% [+2.2%] positiv beziehungsweise -2.5% [-2.2%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften.

Im aktuellen Umfeld der Negativzinsen besteht ein Anlagenotstand, wodurch Immobilieninvestitionen stark nachgefragt werden. Insbesondere institutionelle Anleger sind im Umfeld der Negativzinsen bereit, für Objekte an guten Lagen hohe Preise mit entsprechend tiefen Renditeerwartungen zu bezahlen. Dies kann für einzelne Objekte zu Verkaufspreisen führen, die deutlich von der Marktwertschätzung abweichen.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park**

Projektbeschreibung	Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 225 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	Haus F und I (Labor und Büro) in Vermarktung, Haus H und G (Labor und Büro) zu 100% vermietet.
Fertigstellung	1. Etappe: 2021, 2. Etappe: 2023

Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9: Alto Pont-Rouge

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; Mietverträge über ca. 6 000 m ² abgeschlossen
Fertigstellung	2023

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20: Tertium Residenza Du Lac

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 74 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx: Espace Tourbillon

Projektbeschreibung	Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Anlagevolumen: ca. CHF 89 Mio. (Gebäude B, Grundausbau). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; 40% vermietet (Gebäude B)
Fertigstellung	2023 (Vollausbau)

Richterswil, Gartenstrasse 7/17: Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelblick

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Anlagevolumen: ca. CHF 47 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Umbau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Umnutzung zum Standort für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum mit Arbeitsplätzen, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, Flächen für Veranstaltungen, Gastronomie und Freizeit. Anlagevolumen: ca. CHF 136 Mio. (Umbau, Grundausbau). Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2022 (Vollausbau)

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Neubau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Entwicklung Baulandreserve und Realisierung Neubau. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen, u.a. Labornutzungen. Anlagevolumen: ca. CHF 95 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor; Baubeginn 2022
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2024

Zürich, Müllerstrasse 16, 20

Projektbeschreibung	Totalsanierung einer Büroliegenschaft. Die Liegenschaft verfügt über sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und drei Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 222 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf der Website www.sps.swiss/de/immobilien/projekte veröffentlicht.

15 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilen/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2021	–	82 833	82 833	54 808	54 808
Zugänge	–	5 064	5 064	15 774	15 774
Anschaffungskosten per 31.12.2021	–	87 897	87 897	70 582	70 582
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2021	–	56 877	56 877	29 358	29 358
Abschreibungen	–	7 400	7 400	8 981	8 981
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2021	–	64 277	64 277	38 339	38 339
Total per 31.12.2021	–	23 620	23 620	32 243	32 243

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilen/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2020	15 068	158 582	173 650	60 846	60 846
Zugänge	192	6 621	6 813	14 787	14 787
Abgänge	–	–20 299	–20 299	–8 890	–8 890
Abgänge aus Devestitionen	–15 260	–62 071	–77 331	–11 935	–11 935
Anschaffungskosten per 31.12.2020	–	82 833	82 833	54 808	54 808
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2020	4 979	97 588	102 567	32 966	32 966
Abschreibungen	95	8 351	8 446	9 138	9 138
Abgänge	–	–20 299	–20 299	–8 890	–8 890
Abgänge aus Devestitionen	–5 074	–28 763	–33 837	–3 856	–3 856
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2020	–	56 877	56 877	29 358	29 358
Total per 31.12.2020	–	25 956	25 956	25 450	25 450

16 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	2020	2021
Anschaffungskosten per 01.01.	454 293	149 755
Abgänge aus Devestitionen	–304 538	–
Anschaffungskosten per 31.12.	149 755	149 755
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	430 520	147 066
Zugänge	2 313	1 739
Abgänge aus Devestitionen	–285 767	–
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	147 066	148 805
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	2 689	950

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Eigenkapital gemäss Bilanz	6 085 629	6 338 679
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	2 689	950
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	6 088 318	6 339 629

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	610 407	507 377
Theoretische Abschreibung Goodwill	–2 313	–1 739
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	285 767	–
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	893 861	505 638

17 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Renovations- und Projektierungskosten	98 078	112 764
Warenaufwand	4 028	3 664
Andere betriebliche Aufwendungen	28 031	34 352
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	25 216	42 865
Zinsen	698	21
Total passive Rechnungsabgrenzungen	156 051	193 666

18 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	1 033 870	858
Anleihen	299 906	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 333 776	858
Grundpfandgesicherte Kredite	1 681 000	844 700
Unbesicherte Kredite	–	1 702 000
Wandelanleihen	539 651	541 165
Anleihen	1 609 536	2 059 319
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	338	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 830 525	5 147 184
Total Finanzverbindlichkeiten	5 164 301	5 148 042

Am 1. Dezember 2021 hat Swiss Prime Site mit elf Schweizer Bankinstituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.600 Mrd. abgeschlossen. Einerseits wurden damit grundpfandgesicherte Kredite abgelöst. Andererseits sichert sich Swiss Prime Site vertraglich zugesagte Kreditfazilitäten (Committed Credit Facility), welche einer Bereitstellungskommission unterliegen. Per Bilanzstichtag beträgt die zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilität CHF 898.000 Mio. Die beiden Verträge haben eine Laufzeit von fünf bzw. sechs Jahren und verfügen über Verlängerungsoptionen. Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Belehnungsgrad (LTV) und den Zinsdeckungsfaktor. Der Belehnungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungsfaktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 39.2% und der Zinsdeckungsfaktor 8.5. Im Zuge der Umfinanzierung wurden Vorfälligkeitsentschädigungen von CHF 24.913 Mio. bezahlt und dem Finanzaufwand des Berichtsjahres belastet.

Per 11. Februar 2021 hat die Swiss Prime Site Finance AG eine siebenjährige Anleihe (Green Bond) im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.375% ausgegeben. In der Berichtsperiode wurden zwei bestehende Anleihen um insgesamt CHF 150.000 Mio. erhöht. Eine Anleihe über CHF 300.000 Mio. wurde nach Laufzeitende am 16. April 2021 zurückbezahlt. Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 40.2% [41.9%].

Anleihen

		CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026 ¹
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.000	100.000	250.000	350.000
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	0.000	189.940	99.755	249.962	351.639
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	299.906	189.917	99.672	249.952	249.434
Zinssatz	%	1.75	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	7	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorennummer		23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	0.000	194.370	105.350	252.625	358.750
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	301.860	196.080	107.350	254.000	257.250

		CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031 ²
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	300.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	351.499	299.338	299.356	217.830
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	351.784	0.000	299.275	169.502
Zinssatz	%	1.25	0.375	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	8	7	9	12
Fälligkeit	Datum	02.04.2027	11.02.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorennummer		41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	58 194 773 (SPS20)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	364.525	299.100	302.550	213.730
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	370.475	0.000	305.700	167.790

¹ Aufstockung der Anleihe um CHF 100 Mio. per 19.03.2021

² Aufstockung der Anleihe um CHF 50 Mio. per 16.04.2021

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	245.990	295.175
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	244.954	294.697
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	248.861	301.821
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	247.871	297.223

In der Berichtsperiode fanden keine Wandlungen statt.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2020 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2021 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.07	2 378 206	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160		5 334 160

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

	31.12.2020 Total Nominal- wert	31.12.2021 Total Nominal- wert
in CHF 1000		
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 489 130	4 238 488
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 196 000	576 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	772 470	284 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	621 400	32 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	70 000	–
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 000	20 000
Total Finanzverbindlichkeiten	5 169 000	5 151 688

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

		Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
in CHF 1000	31.12.2021 Bilanzwert		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	858	862	4	858	–	–	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	25 297	–	25 297	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	160 921	160 921	–	160 921	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	5 147 184	5 336 855	18 084	–	15 131	–	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 334 260	5 523 935	18 088	187 076	15 131	–	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500

		Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
in CHF 1000	31.12.2020 Bilanzwert		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	1 333 776	1 341 616	6 453	973 870	1 293	360 000	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 341	8 341	–	8 341	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	144 315	144 315	–	144 315	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	3 830 187	4 065 162	19 031	–	19 031	–	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 316 619	5 559 434	25 484	1 126 526	20 324	360 000	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900
Derivate mit negati- vem Fair Value	338	304	–	244	–	60	–	–	–	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	338	304	–	244	–	60	–	–	–	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 316 957	5 559 738	25 484	1 126 770	20 324	360 060	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 5.8 [4.8] Jahre.

19 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftli- cher Anteil Konzern	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
				01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
in CHF 1000	31.12.2021	31.12.2021			
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	–	–	–	– 1 883	–
Vorsorgepläne mit Überdeckung	45 491	–	– 15 513	– 16 710	– 15 513
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	–	–	–	– 100	–
Total	45 491	–	– 15 513	– 18 693	– 15 513

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden ausserordentliche Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

20 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2020	75 946 349	15.30	1 161 979
Wandlungen	24 015	15.30	368
Aktienkapital per 31.12.2020	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347

Die am 31. Dezember 2021 gehaltenen 655 [1844] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 162.337 Mio. [CHF 1 162.318 Mio.] aus 75 969 709 [75 968 520] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2020	7 000 000	15.30	107 100
Beanspruchung bedingtes Kapital aufgrund von Wandlungen	– 24 015	15.30	– 368
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2020	6 975 985	15.30	106 733
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2021 ¹	6 975 985	15.30	106 733

¹ Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 378 206 Aktien (CHF 36.387 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a der Statuten nur um einen Betrag von CHF 70.346 Mio., was 4 597 779 Aktien entspricht, erhöhen

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. März 2023 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 106.733 Mio. erhöht werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2020	320 629
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–144 339
Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien	2 046
Aktienbezogene Vergütungen	–518
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–620
Kapitalreserven per 31.12.2020	177 198
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–127 248
Aktienbezogene Vergütungen	77
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–11
Kapitalreserven per 31.12.2021	50 016

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 232.470 Mio. [CHF 232.470 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2020	–106
Erwerb eigene Aktien, 42 900 Namenaktien, CHF 115.98 durchschnittlicher Transaktionspreis	–4 976
Aktienbezogene Vergütungen, 42 168 Namenaktien, CHF 102.00 durchschnittlicher Transaktionspreis	4 301
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	620
Eigene Aktien per 31.12.2020	–161
Erwerb eigene Aktien, 32 550 Namenaktien, CHF 89.21 durchschnittlicher Transaktionspreis	–2 904
Aktienbezogene Vergütungen, 33 739 Namenaktien, CHF 88.78 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 996
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	11
Eigene Aktien per 31.12.2021	–58

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 655 Aktien [1844 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 228946 Aktien [290049 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1000
Gewinnreserven per 01.01.2020	3 975 536
Gewinn	610 510
Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Devestitionen von Gruppengesellschaften	304 538
Ausschüttung an Aktionäre	–144 339
Gewinnreserven per 31.12.2020	4 746 245
Gewinn	507 377
Ausschüttung an Aktionäre	–127 248
Gewinnreserven per 31.12.2021	5 126 374

Minderheiten

	in CHF 1 000
Minderheiten per 01.01.2020	1 149
Gewinn Minderheiten	– 103
Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	– 1 046
Minderheiten per 31.12.2020	–
Gewinn Minderheiten	–
Minderheiten per 31.12.2021	–
Eigenkapital per 31.12.2021	6 338 679
Eigenkapital per 31.12.2020	6 085 629

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 23. März 2021 [24. März 2020] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Gesamtausschüttung von CHF 3.35 [CHF 3.80] pro Aktie. Die Ausschüttung setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen (verrechnungssteuerfrei) von CHF 1.67 [CHF 1.90] pro Aktie sowie einer ordentlichen Dividende von CHF 1.67 brutto [CHF 1.90] pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 75 969 242 [75 968 018] Aktien. Die Ausschüttung an Aktionäre im Betrag von CHF 254.496 Mio. [CHF 288.678 Mio.] erfolgte am 29. März 2021 [1. April 2020].

21 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.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	610 510	507 377
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 100	3 096
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	613 610	510 473

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 946 349	75 970 364
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	22 207	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 3 693	– 2 260
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	75 964 863	75 968 104
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	– 22 207	–
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	24 015	–
Höchst mögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 300 831	81 302 264

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn pro Aktie (EPS)	8.04	6.68
Verwässerter Gewinn pro Aktie	7.55	6.28
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	95.41	100.07
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	80.11	83.44

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

22 Zukünftige Verpflichtungen und verpfändete Aktiven

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmen Verträge für die Erstellung der Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
2021	212 824	n.a.
2022	106 707	231 332
2023	53 908	155 835
2024	–	32 123
2027	3 000	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	376 439	422 290

Operative Leasingvereinbarungen

Per Bilanzstichtag bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Baurechtszinsen, Büromaschinenleasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen:

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	12 276	14 357
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	42 225	43 199
Leasingzahlungen über 5 Jahre	338 112	328 591
Total zukünftige Leasingzahlungen	392 613	386 147

Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 842 035	2 102 027
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 291 053	1 011 386
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	2 714 870	845 558

23 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie die Swiss Prime Anlagestiftung.

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 Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 917 Aktien [7 370 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.715 Mio. [CHF 0.647 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 werden. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.

Im Berichtsjahr wurden der Gruppenleitung 14 552 [10 082] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 87.15 [CHF 94.75] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.078 Mio. [CHF 0.988 Mio.].

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 686	4 163
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 611	1 601
Aktienbezogene Vergütung	1 557	1 726
Übrige Vergütungskomponenten	73	90
Altersvorsorgeleistungen	466	641
Übrige Sozialleistungen	411	370
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	7 804	8 591
Pauschalspesen	130	156

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentsalden von CHF –0.424 Mio. [CHF 0.287 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betrugen CHF 0.868 Mio. [CHF 0.135 Mio.]. Die Forderungen gegenüber dem neu lancierten Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial betragen CHF 1.363 Mio. [keine]. Der Ertrag aus Asset-Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 14.797 Mio. [CHF 12.259 Mio.]. Der Ertrag aus Asset Management mit der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial betrug CHF 1.269 Mio [keine]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug CHF 4.331 Mio. [CHF 3.020 Mio.]. Es entstanden keine Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für übrige nahestehende Stiftungen [CHF 0.008 Mio.].

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

24 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
immoveris ag, Bern ¹	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	Finanz dienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ¹	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Fusion der immoveris ag in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2021

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

25 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.8	7.7
State Street Corporation, Boston	>3.0	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.3	3.8

26 Risikomanagement**Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen**

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Zur Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken als integrierter Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie hat bei Swiss Prime Site deshalb einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen setzt diesbezüglich einen systematischen Prozess um, der eine wichtige Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

Das Risikomanagement von Swiss Prime Site basiert auf der gruppenweit gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe.

Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem von Swiss Prime Site stützt sich auf das gruppenweit gültige Risikomanagementreglement ab. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt, wobei jede Gruppengesellschaft weitere spezifische Vorgaben und Reglemente erlassen darf. Das Risikomanagementreglement umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.

Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Identifizierung der Risiken ist ein laufender und dynamischer Prozess unter Einbezug aller Mitarbeitenden. Im regelmässigen Dialog mit verschiedenen Stakeholdern und auf der Basis von Analysen der verfügbaren internen sowie externen Informationen werden bestehende sowie neue Risiken und Chancen laufend überwacht und bedarfsweise Massnahmen definiert. Einen zentralen Bestandteil im Risikomanagementprozess stellen die jährlichen Risikogesprächen dar. Diese erfolgen einerseits zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft und andererseits zwischen den Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements von Swiss Prime Site. Die Angemessenheit der Umsetzung und der Reifegrad werden regelmässig, jedoch mindestens jährlich durch das Group Audit & Risk beurteilt. Bedarfsweise erfolgt dabei eine aktive Koordinations- und Unterstützungsrolle in der Umsetzung. Die Verantwortung zur Einhaltung der gruppenweiten Anforderungen sowie zum Aufbau und zur Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management der einzelnen Gruppengesellschaften. Die von Swiss Prime Site definierten und umgesetzten Massnahmen zur Risikobewältigung können in acht übergeordneten Kategorien/Themengebieten zusammengefasst werden: organisatorische Massnahmen, Weisungs- und Prozesswesen, interne und externe Revision, Versicherungswesen, internes Kontrollsystem (IKS), Cyber-Risiken und Nachhaltigkeits- resp. Klimarisiken.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Rahmen der Risikobeurteilung 2021 wurden Hauptrisikothemen für Swiss Prime Site identifiziert: Dabei wurden umfassende Massnahmen zur Reduzierung von negativen Auswirkungen definiert. Detaillierte Erläuterungen hierzu vgl. Corporate Governance Bericht.

27 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 10. Februar 2022 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 23. März 2022.

Rückwirkend auf den 1. Januar 2022 hat die Swiss Prime Site AG 100% der Anteile der Akara Gruppe in Zug erworben. Die Akara Funds AG ist ein FINMA regulierter Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzimmobilien. Zur Gruppe gehören ausserdem die Akara Real Estate Management AG, welche Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Entwicklung, Realisation, Bewirtschaftung und Vermarktung erbringt, sowie die Akara Property Development AG, welche die Geschäftsführung für eine Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KmGK) wahrnimmt. Die Gruppe beschäftigt insgesamt rund 50 spezialisierte Immobilienfachkräfte, welche allesamt übernommen werden. Die Real Estate Assets unter Management betragen insgesamt rund CHF 2.3 Mrd. und setzen sich aus dem «Akara Diversity PK», einem Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen, dem Private Equity Produkt «Akara Property Development 1 KmGK» für qualifizierte Anleger und einer Entwicklungspipeline (u. a. Akara Tower, Baden) von über CHF 240 Mio. zusammen. Es ist geplant, die Akara-Gruppe bzw. die jeweiligen Gesellschaften im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 in die Swiss Prime Site Solutions zu integrieren und die beiden Fondsleitungen zu fusionieren. Durch die beabsichtigte Zusammenlegung wächst Swiss Prime Site Solutions zu einem der führenden Schweizer Real Estate Asset Manager mit Real Estate Assets unter Management (inkl. Entwicklungspipeline) von über CHF 6.5 Mrd. und einem erwarteten EBIT-Beitrag 2022 von CHF 27 bis 28 Mio. Die Akquisition wird zu 35% aus Aktien von Swiss Prime Site aus dem dafür vorgesehenen genehmigten Kapital finanziert.

Im Februar 2022 hat Moody's Investors Service das langfristige Emittentenrating der Swiss Prime Site AG mit A3 und stabilem Outlook bewertet. Dies bestätigt die ausgezeichnete Bonität von Swiss Prime Site.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) zuzüglich Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf immateriellen Anlagen.

Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) abzüglich Neubewertungen Renditeigenschaften.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenter Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

EPRA NDA (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter Swiss GAAP FER angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend werden der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert, der notwendig wäre, Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien angekauft und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte (bei uns primär IT-Systeme) vollständig exkludiert.

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV / loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value.

Funds From Operations FFO

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 5 der Konzernrechnung.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeigenschaften und latenter Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenter Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen und latenter Steuern, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich latenter Steuerverbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativer Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr, sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 12 bis 47, 76 bis 83) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

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



Bewertung der Renditeigenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeigenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2021 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 12,489,910 auf.

Die Renditeigenschaften 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 Renditeigenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten der Fair Values der Renditeigenschaften auf eine Veränderung der Diskontierungszinssätze beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeigenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 14 „Renditeigenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2021 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1,263,720.

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.

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.

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 10 „Ertragssteuern“



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, 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 tauschen uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

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

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 10. Februar 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Dividendenertrag	2.2	166 900	192 683
Sonstiger Finanzertrag	2.3	13 659	13 290
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen	2.4	375 096	–
Übriger betrieblicher Ertrag		94	193
Total Betriebsertrag		555 749	206 166
Finanzaufwand	2.5	–6 419	–13 403
Personalaufwand		–1 717	–1 754
Übriger betrieblicher Aufwand	2.6	–9 670	–6 481
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		–2 533	–9 311
Total Betriebsaufwand		–20 339	–30 949
Gewinn vor Steuern		535 410	175 217
Direkte Steuern		–70	124
Gewinn	4	535 340	175 341

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2020	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		277	39
Wertschriften mit Börsenkurs		291	294
Übrige kurzfristige Forderungen	2.7	167 173	192 624
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 792	1 575
Total Umlaufvermögen		169 533	194 532
Finanzanlagen	2.8	255 755	67 559
Beteiligungen	2.9	2 387 956	2 378 956
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 092	1 178
Total Anlagevermögen		2 645 803	2 447 693
Total Aktiven		2 815 336	2 642 225
Passiven			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.10	1 594	2 280
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 305	4 691
Total kurzfristiges Fremdkapital		6 899	6 971
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.11	788 930	694 862
Total langfristiges Fremdkapital		788 930	694 862
Total Fremdkapital		795 829	701 833
Aktienkapital	2.12	1 162 347	1 162 347
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		157 468	30 220
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		165	55
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	726 467	439 425
Fusionsverlust	2.1	–335 135	–
Übrige freiwillige Gewinnreserve		160 860	160 970
Eigene Aktien	2.13	–43	–3
Total Eigenkapital		2 019 507	1 940 392
Total Passiven		2 815 336	2 642 225

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 Agio resp. 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 zugeordneten 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 Fusion

Im Vorjahr wurde die rechtliche Gruppenstruktur vereinfacht sowie die Finanzierungsfunktionen in einer separaten Finanzierungsgesellschaft zusammengefasst. Entsprechend erfolgte per 1. Januar 2020 die Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, in die Swiss Prime Site AG, Olten. Rückwirkend per 1. Januar 2020 (Kapitalerhöhung am 24. Juni 2020) wurden die Anleihen und ein Grossteil der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie die Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften auf die Swiss Prime Site Finance AG übertragen.

2.2 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 192.683 Mio. [CHF 166.900 Mio.] für das Geschäftsjahr 2021. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.3 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	11 396	10 657
Bewertung Finanzinstrumente	92	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 744	1 596
Übrige Finanzerträge	427	1 037
Total	13 659	13 290

2.4 Verkaufserfolg aus Veräußerung von Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungen verkauft. Der Erfolg im Vorjahr resultiert aus dem Verkauf der Tertium Gruppe per 28. Februar 2020 an den von der Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratenen Fonds Capvis Equity V.

2.5 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Vorfälligkeitsentschädigung Hypotheken	–	– 7 446
Darlehenszinsen	– 3 469	– 3 345
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	– 1 580	– 1 583
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	– 919	– 915
Übriger Finanzaufwand	– 451	– 114
Total	– 6 419	– 13 403

2.6 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Verwaltungsaufwand	– 6 383	– 3 533
Kapitalsteuern	– 2 034	– 2 027
Übriger betrieblicher Aufwand	– 1 253	– 921
Total	– 9 670	– 6 481

2.7 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	247	124
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	166 926	192 500
Total	167 173	192 624

2.8 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	254 668	65 019
Darlehen gegenüber Dritten	–	500
Beteiligungen unter 20%	1 087	2 040
Total	255 755	67 559

2.9 Beteiligungen**Direkte Beteiligungen**

	31.12.2020	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2021	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
immoveris ag, Bern ¹	200	100.0	n.a.	n.a.
INOVIL SA, Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ¹	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Fusion der immoveris ag in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2021

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2020	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2021	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	35	21
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	285	299
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 274	1 960
Total	1 594	2 280

2.11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Wandelanleihen	544 130	544 130
Grundpfandgesicherte Kredite	244 800	100 000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	–	50 732
Total	788 930	694 862

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Bis fünf Jahre	627 030	619 862
Über fünf Jahre	161 900	75 000
Total	788 930	694 862

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	247.500	296.630
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
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)

2.12 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 75 970 364 [75 970 364] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 15.30. Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen und keine Aktienkapitalerhöhung statt. Im Vorjahr fand eine Wandlung der CHF 250.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 2.500 Mio. statt. Daraus resultierte eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 0.367 Mio. beziehungsweise 23 983 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 2.046 Mio. Weiter erfolgten im Vorjahr Wandlungen der CHF 300.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 3.370 Mio. Die Rückzahlung des Nominalwerts erfolgte in bar, der Mehrwert wurde durch Ausgabe von 32 Namenaktien bedient.

2.13 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 30 [497] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 625 [1 347] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2020 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2021 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	454	–	497
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	87.44	7 413	92.35	7 450
Aktienbezogene Vergütungen	86.90	– 7 370	89.65	– 7 917
Total eigene Aktien per 31.12.	–	497	–	30

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4 506.700 Mio. [CHF 4 379.200 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Finance AG.

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2021
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	4 809	6 716
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	15 138	16 172
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	43 640	44 620
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	2 987	3 967
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied ¹	15 969	n. a.
Barbara Antonia Knoflach, Verwaltungsratsmitglied ²	n. a.	754
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	1 840	2 820
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	3 107	4 141
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	9 680	12 894
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ³	n. a.	5 150
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ⁴	8 754	n. a.
Martin Kaleja, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ⁵	n. a.	–
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ⁶	15 069	n. a.
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG ⁵	n. a.	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	400	1 830
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Total Aktienbesitz	121 393	99 645

¹ Bis 23.03.2021

² Seit 23.03.2021

³ Seit 01.07.2021

⁴ Bis 30.06.2021

⁵ Seit 01.01.2021

⁶ Bis 31.12.2020

3.4 Bedeutende Aktionäre

	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)		
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.8	7.7
State Street Corporation, Boston	>3.0	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.3	3.8

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Rückwirkend auf den 1. Januar 2022 hat die Swiss Prime Site AG 100% der Anteile der Akara Gruppe in Zug erworben. Die Akquisition wurde zu 35% aus Aktien der Swiss Prime Site AG aus dem dafür vorgesehenen genehmigten Kapital finanziert. Dafür wurden 748 240 Aktien ausgegeben. Der Bestand an ausgegebenen Aktien beläuft sich auf total 76 718 604.

Es bestehen keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. März 2022 eine Ausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie. Basierend auf den per 10. Februar 2022 total 76 718 604 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 257 008 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.675 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig) zu tätigen. Zudem plant der Verwaltungsrat an der Generalversammlung eine Nennwertreduktion mit anschliessender Ausschüttung von CHF 1.675 pro Aktie (verrechnungssteuerfrei) zu beantragen.

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Vortrag aus dem Vorjahr	191 127	264 084
Verrechnung Fusionsverlust	-335 135	-
Gewinn	535 340	175 341
Total Bilanzgewinn	391 332	439 425
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-	-54 872
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	127 248	-
Ausschüttung an Aktionäre	-254 496	-128 504
Vortrag auf neue Rechnung	264 084	256 049
Total Ausschüttung	254 496	257 008
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	127 248	-
davon aus Nennwertreduktion (Kapitalherabsetzung)	-	128 504
davon aus Bilanzgewinn	127 248	128 504



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 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 55 bis 62) für das am 31. Dezember 2021 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 dolo- sen 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 ge- troffenen 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 Dar- stellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellun- gen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshand- lungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prü- fungsurteil 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 Fort- führung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungs- nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten be- steht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit auf- werfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir ver- pflichtet, 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 un- sere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnach- weise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fort- führung 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 Prüfungsfeststellun- gen, 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 rele- vanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und tauschen uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Be- seitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Aus- schuss 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 öf- fentliche 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 Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 10. Februar 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

3

EPRA Reporting

EPRA performance measures

The European Public Real Estate Association (EPRA) is a non-profit association representing Europe's publicly listed property companies. EPRA's aim is to establish consistent reporting across the real estate sector. Further information can be found at www.epra.com.

Swiss Prime Site applies the best practices recommendations of EPRA for financial reporting. The EPRA performance measures were prepared in accordance with Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines dated October 2019. The application of EPRA BPR 2019 generally requires financial statements prepared in accordance with IFRS. For this reason, a bridge from earnings per Swiss GAAP FER consolidated income statements to earnings per «IFRS equivalent» consolidated income statement and from Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders to «IFRS equivalent» equity attributable to shareholders is provided. The previous year's figures have also been adjusted; the transition date is therefore 1 January 2020.

The relevant adjustments are explained below:

1. Adjustment due to leases

The adjustment due to leases incorporates the necessary adjustments to reflect IFRS 16 Leases accounting for situations in which the Group is a lessee. The Group applied the discount rate based on the build-up approach on all lease contracts as of 1 January 2020. A lessee recognises a ROU asset and a lease liability for all leases as of the transition date to IFRS. A ROU asset of CHF 293.201 million [CHF 302.158 million] and a lease liability of CHF 293.466 million [CHF 302.314 million] existed at 31.12.2021 [31.12.2020] under «IFRS equivalent». The Group recorded revaluation and depreciation expenses on the ROU asset of CHF 8.957 million [CHF 8.914 million], interest expenses on the lease liability of CHF 3.876 million [CHF 3.966 million] and deferred tax effect of CHF 0.022 million [CHF 0.031 million] which in total was higher by CHF 0.087 million [CHF 0.125 million] than the recognised straight-line operating lease expense under Swiss GAAP FER.

2. Adjustment due to revenue recognition

The adjustment due to revenue recognition relates to a property development contract for a client that was accounted for with two identified performance obligations under Swiss GAAP FER whereas only one performance obligation was identified under IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. The analysis led to a deferral in the revenue recognition under IFRS compared to Swiss GAAP FER in the years prior to 2020. As such, in 2021, the revenue recognised under «IFRS equivalent» increased by CHF 3.703 million [CHF 3.573 million] compared to Swiss GAAP FER.

3. Adjustment due to employee benefits

The adjustment reflects the differences regarding defined benefit accounting for the Group's several pension plans. Specifically, IAS 19 Employee Benefits requires the application of the projected unit credit method to reflect the defined benefit plans whereas there was no actuarial valuation under Swiss GAAP FER. When converting to 2021 [2020] «IFRS equivalent» values, the expense for employee benefits increased by CHF 1.332 million [CHF 0.393 million] and the asset from employee benefits increased by CHF 22.064 million [decreased by CHF 18.281 million] compared to Swiss GAAP FER.

4. Adjustment due to financial instruments

The adjustment due to financial instruments relates to the recognition of a separable embedded derivative (a holder conversion option) under IFRS included in a convertible loan issued by the group in 2018. Swiss GAAP FER foresees an option for the separation of separable embedded derivatives whereas IFRS requires the separation of separable embedded derivatives. Such derivatives need to be remeasured at fair value through profit or loss at each reporting date. As a result, the derivative's fair value of CHF 34.740 million as of 01.01.2020 was recorded as financial liability through retained earnings (excluding tax effects). The liability was adjusted to a fair value of nil as of 31.12.2020. The resulting gain of CHF 34.740 million was recorded as financial income in 2020.

5. Adjustment due to reclassification of properties

The adjustment relates to a reclassification of properties from investment properties to own-used properties due to the requirements of IAS 40 Investment Property. As such, for 2021, there was a decrease in the revaluation gain on investment properties, net, of CHF 13.977 million [increase of CHF 2.164 million] under «IFRS equivalent» compared to Swiss GAAP FER. In addition, for 2021, there is an increase in the depreciation expense for own-used properties of CHF 1.121 million [CHF 0.961 million] under «IFRS equivalent» compared to Swiss GAAP FER.

6. Adjustment due to disposal of subsidiaries

The adjustment relates to differences in the calculation of the net assets at disposal and the realised gain for the disposal of the Tertium group by end of February 2020. Specifically, the gain on disposal of subsidiaries, net, under «IFRS equivalent» increased by reflecting the net defined benefit liability for Tertium group, amounting to CHF 60.829 million (net of tax), and by the elimination of the reclassification of goodwill of CHF 304.538 million from equity to profit or loss.

Summary table EPRA performance measures

		in	01.01.– 31.12.2020 or 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021 or 31.12.2021
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	214 959	233 697
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	2.83	3.08
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	7 974 360	8 352 961
	EPRA NRV per share	CHF	98.08	102.74
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 826 532	8 198 983
	EPRA NTA per share	CHF	96.26	100.84
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 578 980	6 935 567
	EPRA NDV per share	CHF	80.92	85.30
C.	EPRA NIY	%	3.3	3.2
	EPRA topped-up NIY	%	3.4	3.3
D.	EPRA vacancy rate	%	5.0	4.4
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	24.5	24.0
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	22.4	21.9
F.	EPRA like-for-like change relative	%	–3.8	1.3
G.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	443 193	298 445

A. EPRA earnings

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Earnings per Swiss GAAP FER consolidated income statement	610 407	507 377
Adjustment due to leases (1)	– 125	– 87
Adjustment due to revenue recognition (2)	3 073	3 185
Adjustment due to employee benefits (3)	– 205	– 995
Adjustment due to financial instruments (4)	27 792	–
Adjustment due to reclassification of properties (5)	964	– 12 124
Adjustment due to disposal of subsidiaries (6)	365 367	–
Earnings per «IFRS equivalent» consolidated income statement	1 007 273	497 356
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 202 330	– 301 554
Profit on disposal of real estate developments	– 17 404	– 18 587
Profit on disposal of investment properties	– 22 243	– 39 916
Profit on disposal of participations, net	– 569 548	–
Tax on profits on disposals	6 997	9 697
Negative goodwill/goodwill impairment	n. a.	n. a.
Changes in fair value of financial instruments	– 35 552	24 575
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	–
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	47 766	62 126
Adjustments in respect of associated companies	n. a.	n. a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n. a.	n. a.
EPRA earnings	214 959	233 697
Average number of outstanding shares	75 964 863	75 968 104
EPRA earnings per share in CHF	2.83	3.08
Adjustment profit on disposal of real estate developments (core business)	17 404	18 587
Tax on profit on disposal of real estate developments	– 2 668	– 2 602
Adjusted EPRA earnings	229 695	249 682
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.02	3.29

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders	6 085 629	6 338 679	6 085 629	6 338 679	6 085 629	6 338 679
Adjustment due to leases (1)	-125	-211	-125	-211	-125	-211
Adjustment due to revenue recognition (2)	-3 185	-	-3 185	-	-3 185	-
Adjustment due to employee benefits (3)	47 598	64 191	47 598	64 191	47 598	64 191
«IFRS equivalent» equity attributable to shareholders	6 129 917	6 402 659	6 129 917	6 402 659	6 129 917	6 402 659
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	539 651	541 165	539 651	541 165	539 651	541 165
Diluted NAV	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
Diluted NAV at Fair Value	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 174 214	1 279 768	1 159 963	1 264 108		
vi) Fair value of financial instruments	338	-	338	-		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			-25 450	-32 243		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					-90 588	-8 257
x) Revaluation of intangibles to fair value	n.a.	n.a.				
xi) Real estate transfer tax	130 240	129 369	22 113	23 294		
EPRA NAV	7 974 360	8 352 961	7 826 532	8 198 983	6 578 980	6 935 567
Fully diluted number of shares	81 302 680	81 303 869	81 302 680	81 303 869	81 302 680	81 303 869
EPRA NAV per share in CHF	98.08	102.74	96.26	100.84	80.92	85.30

¹ If IAS 40 cost option is used

C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income

in CHF 1 000		31.12.2020	31.12.2021
Investment property – wholly owned		12 322 620	12 740 034
Investment property – share of joint ventures/funds		n. a.	n. a.
Trading properties		–	53 466
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		–871 684	–1 103 475
Value of completed property portfolio		11 450 936	11 690 025
Allowance for estimated purchasers' costs		n. a.	n. a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 450 936	11 690 025
Annualised rental income		444 546	442 469
Property outgoings		–64 870	–67 931
Annualised net rental income	A	379 676	374 538
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		14 021	10 214
Topped-up net annualised rental income	C	393 697	384 752
EPRA NIY	A/B	3.3%	3.2%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.4%	3.3%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2020	31.12.2021
Estimated rental value of vacant space	A	23 046	20 043
Estimated rental value of the whole portfolio ¹	B	456 946	452 757
EPRA vacancy rate	A/B	5.0%	4.4%

¹ market rental estimates**E. EPRA cost ratios**

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Operating expenses per Real Estate segment income statement		116 945	117 136
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Exclude:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–6 221	–5 942
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	110 724	111 194
Direct vacancy costs		–9 474	–9 403
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	101 250	101 791
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER ¹		452 373	464 060
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	452 373	464 060
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	24.5%	24.0%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	22.4%	21.9%
Overhead and operating expenses capitalised		–	–

¹ Calculated at full occupancy

F. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Rental income per Real Estate segment income statement	430 964	444 420
Acquisitions	– 1 752	– 3 630
Disposals	– 2 394	– 76
Development and new building projects	– 19 080	– 27 700
Property operating expenses	– 14 741	– 14 881
Property leases	– 6 822	– 6 684
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	386 175	391 449
EPRA like-for-like change absolute	– 14 521	5 273
EPRA like-for-like change relative	– 3.8%	1.3%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	– 0.3%	0.0%
Lake Geneva	– 2.8%	0.8%
Northwestern Switzerland	– 0.2%	0.3%
Berne	– 0.2%	0.1%
Central Switzerland	– 0.1%	0.3%
Eastern Switzerland	– 0.2%	– 0.1%
Southern Switzerland	– 0.1%	0.0%
Western Switzerland	0.0%	0.0%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2021 is based on a portfolio of CHF 11 135.941 million [CHF 10 717.243 million] which grew in value by CHF 418.698 million [CHF 252.878 million].

G. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Acquisitions	91 121	18 082
Development (ground-up/green field/brown field)	268 464	178 682
Like-for-like portfolio	75 978	95 129
Capitalised interests	7 342	6 410
Other	288	142
Total EPRA capital expenditure	443 193	298 445
Conversion from accrual to cash basis	– 33 219	– 21 799
Total EPRA capital expenditure on cash basis	409 974	276 646



Independent Limited Assurance Report on the EPRA Reporting 2021

To the Board of Directors of Swiss Prime Site AG, Olten

We were engaged to carry out a limited assurance engagement on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of Swiss Prime Site AG (hereafter "company") for the business year ended 31 December 2021, which are disclosed on the pages 66-71 of the financial report 2021.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Board of Directors of the company based on the corresponding Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) as published in October 2019 ("the EPRA Best Practices Recommendations").

Our engagement does not cover any prior-year information disclosed in the EPRA Reporting.

Board of Directors' responsibility

The Board of Directors of the company is responsible for the preparation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of systems, processes and internal controls relevant to the preparation of an EPRA Reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Management is further responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations, for the determination of the "IFRS-equivalent" numbers and the related basis of preparation disclosed in the EPRA Reporting as well as for maintaining adequate records in relation to the EPRA Reporting.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to carry out a limited assurance engagement and to express a conclusion, based on our procedures performed and the evidence obtained, as to whether any matters have come to our attention that cause us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have not been prepared, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations.

We conducted our engagement in accordance with International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). That standard requires that we plan and perform the engagement to obtain limited assurance about whether the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have been prepared in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations in all material respects.

The procedures performed in a limited assurance engagement are less in extent than for a reasonable assurance engagement, and consequently the level of assurance obtained is substantially lower. The procedures selected depend on the auditor's judgment. Taking into account risk and materiality considerations, we have carried out procedures in order to obtain sufficient appropriate evidence. These procedures included amongst others:

- Inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures and the EPRA Reporting;
- Assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of the derivation and calculation based on the underlying Swiss GAAP FER numbers according to the consolidated financial statements of the company as at 31 December 2021, taking into account the adjustments to the "IFRS equivalent" numbers disclosed in the EPRA Reporting and the related basis of preparation, or if applicable other internal source data.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.



Independence and quality control

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Conclusion

Based on the procedures performed and the evidence obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of the company for the business year ended 31 December 2021 is not presented, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations as published in October 2019.

Intended users and purpose of the report

This report is prepared for, and only for, the Board of Directors of the company, and solely for the purpose of reporting to them on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, and for no other purpose. We do not, in giving our conclusion, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for, or in connection with, any other purpose for which our report including the conclusion may be used, or to any other person to whom our report is shown or into whose hands it may come, and no other persons shall be entitled to rely on our conclusion.

We permit the disclosure of our report, in full only, to enable the Board of Directors to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or liability to any third parties on our part. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Board of Directors of the company for our work or this report.

KPMG AG

Kurt Stocker
Licensed Audit Expert

Anna Pohle
Licensed Audit Expert

Zurich, 10 February 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zurich

© 2022 KPMG AG, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG, which is a member of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 633.1	11 204.4	11 765.4	12 322.6	12 793.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	469.9	479.4	486.9	424.7	426.7
Leerstandsquote	%	5.2	4.8	4.7	5.1	4.6
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	3.5	3.2	3.2
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	51.7	72.8	79.8	50.1	48.3
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	120.0	116.7	117.5	115.2	119.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	136.2	131.3	127.8	110.6	119.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	359.9	396.9	423.9	72.4	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	9.9	8.5	13.5	13.1	18.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 154.8	1 214.1	1 258.8	792.9	744.9
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	487.1	501.2	653.4	779.9	731.8
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	470.6	478.6	628.3	762.3	715.4
Gewinn	CHF Mio.	305.5	310.9	608.5	610.4	507.4
Eigenkapital	CHF Mio.	4 777.5	5 145.1	5 459.2	6 085.6	6 338.7
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.9	44.4	47.8	48.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 317.6	6 564.2	6 841.7	6 640.6	6 791.6
Fremdkapitalquote	%	56.9	56.1	55.6	52.2	51.7
Gesamtkapital	CHF Mio.	11 095.1	11 709.3	12 300.9	12 726.2	13 130.3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 848.1	5 073.5	5 378.4	5 164.0	5 148.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.7	43.3	43.7	40.6	39.2
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.6	45.3	45.7	41.9	40.2
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.5	1.4	1.2	1.1	0.8
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.3	4.2	4.8	5.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	11.5	10.6	8.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.4	5.6	5.4	4.5
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	458.1	334.4	406.6	298.5	429.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–394.6	–495.6	–338.6	236.0	–108.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–64.7	186.6	–79.5	–564.8	–349.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	404.8	411.1	424.9	558.9	396.6
Gewinn	CHF Mio.	307.4	287.8	315.7	476.6	289.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	5.9	6.3	8.5	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	3.2	3.2	4.3	2.8

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Aktienkurs am Periodenende	CHF	90.00	79.55	111.90	86.90	89.65
Aktienkurs Höchst	CHF	91.00	94.30	113.30	123.70	99.90
Aktienkurs Tiefst	CHF	82.25	77.45	80.20	74.75	85.00
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	4.27	8.00	8.04	6.68
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.30	3.95	4.14	6.27	3.81
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	82.87	83.40	86.34	95.41	100.07
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	66.85	67.74	71.87	80.11	83.44
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.80	3.80	3.80	3.35	3.35
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.2	4.8	3.4	3.9	3.7
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 12 Monate	%	12.6	-7.1	47.0	-19.2	7.0
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 3 Jahre	%	11.6	5.1	15.4	3.3	8.3
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 5 Jahre	%	8.4	7.9	14.2	6.6	5.9
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6433.1	6041.5	8498.4	6601.8	6810.7
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	5910	6321	6506	1728	1667
Vollzeitäquivalente	FTE	4868	5115	5402	1505	1474
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	75 946 349	75 946 349	75 970 364	75 970 364
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-980	-377	-1 114	-3 693	-2 260
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	71 477 937	72 620 217	75 945 235	75 964 863	75 968 104
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-39	-539	-1 112	-1 844	-655
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 478 878	75 945 810	75 945 237	75 968 520	75 969 709

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten² 31.12.2021, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 743 491	452 821	4.5	1 133 414	1 623 298	17.7	41.9	7.0	7.9	22.4	3.1
Total unbebaute Grundstücke	43 033	230	6.9	78 003	18 071	–	1.6	–	–	–	98.4
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1 006 976	11 834	0.2	73 167	35 658	1.1	69.4	5.8	–	13.4	10.3
Gesamttotal	12 793 500	464 885		1 284 584	1 677 027	17.1	42.1	6.9	7.7	22.0	4.2
Mietausfall aus Leerständen		–20 465									
Subtotal Segment		444 420	4.4								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		–30 681									
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		12 953									
Gesamttotal Konzern		426 692	4.6								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	755	10.7	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	–	–	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	390	0.6	Alleineigentum	2004		3672	2776	46.7	0.4	45.9	–	6.6	0.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1204	–	Alleineigentum	2015		2084	3685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2416	–	Alleineigentum	2009		6029	8999	–	89.8	–	–	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	340	–	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	431	0.8	Alleineigentum	1953	1975	366	1377	16.3	30.9	–	–	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	1948	5.8	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	1335	10.8	Alleineigentum	1874	2020	751	3827	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
				1870/									
Basel, Centralbahnplatz 9/10	862	2.6	Alleineigentum	2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	–	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	1324	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4276	13.0	71.4	7.8	–	7.8	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1218	4.6	Alleineigentum	1854	1980	471	2877	43.5	50.2	–	–	6.3	–
Basel, Freie Strasse 36	1550	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.4	13.6	–	–	21.5	5.5
				2015/									
Basel, Freie Strasse 68	2468	–	Alleineigentum	1930	2016	1461	8200	19.5	1.2	62.9	–	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1590	1.1	Alleineigentum	1949	1985	2387	6778	4.2	75.1	–	–	20.7	–
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	589	6.2	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	166	5.1	Alleineigentum	1990		980	897	–	84.1	–	–	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	7199	1.0	Alleineigentum	2008		8343	37663	–	85.9	–	–	14.0	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	–	Alleineigentum	2005		2680	–	–	–	–	–	–	–
				2019–									
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	7602	8.9	Alleineigentum	2009	2021	46416	43883	20.5	15.1	55.9	–	8.0	0.5
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	8305	20.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	23844	–	54.0	42.6	–	3.4	–
Basel, Peter Merian-Strasse 80 ¹	871	48.6	Stockwerk- eigentum	1999		19214	9109	–	85.3	–	–	14.7	–
Basel, Rebgrasse 20	2840	5.5	Alleineigentum	1973	1998	3713	8823	47.5	11.3	14.7	–	15.5	11.0
				1948–									
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1974	–	Alleineigentum	1998		10321	8650	–	–	–	100.0	–	–
Bern, Genfergasse 14	4302	–	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	–	89.1	–	–	10.9	–
				1969/									
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	6594	–	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29098	46348	0.2	17.8	–	–	82.0	–
Bern, Schwarztörstrasse 48	2484	0.2	Alleineigentum	1981	2011	1959	8163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
				1970/									
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	5891	1.1	Alleineigentum	2020	2020	14036	20930	7.9	–	34.6	–	3.4	54.1
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8165	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
				1975/									
Bern, Weltpoststrasse 5	4901	10.2	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19374	25175	–	68.3	4.4	–	25.4	1.9
Biel, Solothurnstrasse 122	503	0.1	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	899	8.8	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	–	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	404	6.6	Alleineigentum	1995		2192	1685	–	71.8	–	–	19.3	8.9
				2009/									
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1667	–	Alleineigentum	2020		20197	10030	–	17.3	–	–	82.7	–
Burgdorf, Emmentalerstrasse 14	368	11.1	Alleineigentum	1972	1998	1845	2129	20.6	68.2	–	–	9.6	1.6
Burgdorf, Industrie Buchmatt	786	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	–	–	91.3	0.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	9339	3.6	Alleineigentum	1956	2002	14372	35040	23.7	56.7	3.5	–	14.9	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	301	–	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	3515	3.8	0.7	5.0	–	26.1	64.4
Cham, Dorfplatz 2	180	5.9	Alleineigentum	1992		523	1061	11.5	61.3	–	–	27.2	–
Conthey, Route Cantonale 2	382	–	Alleineigentum	1989		3057	2480	71.6	4.6	–	–	23.0	0.8
Conthey, Route Cantonale 4	867	30.3	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4979	80.3	–	3.0	–	15.7	1.0

¹ zwischen April und Dezember 2021 nicht vermietbar infolge umfassende Innensanierung

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Conthey, Route Cantonale 11	1 719	4.2	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	64.8	16.4	0.7	–	15.4	2.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	538	0.3	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	577	–	Alleineigentum	1988		1 033	1 894	4.5	84.0	–	–	11.5	–
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	370	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	5.9	71.1	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	287	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	–	–	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	1 715	–	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	582	31.1	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	–	–	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1 069	1.7	Alleineigentum	2007		13 365	5 011	66.0	–	3.1	–	28.3	2.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3 083	–	Stockwerkei- gentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4 ²	7 317	–	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 271	38.1	56.6	0.5	–	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	776	5.6	Alleineigentum	1969	1989	1 321	1 602	–	47.0	11.8	–	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	3 948	45.7	Alleineigentum	1987		9 890	10 160	–	85.1	–	–	13.0	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2 289	0.4	Alleineigentum	1985	1994	591	3 478	37.8	24.2	0.5	–	3.8	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	915	1.9	Alleineigentum	1860		747	2 689	9.7	45.2	1.2	–	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48–50 ³	18 052	1.1	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 414	44.4	33.4	7.2	–	12.8	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1 106	–	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	74.7	5.5	–	–	17.0	2.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Paille	13 983	2.2	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 010	51.6	1.0	29.0	–	16.5	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	1 473	5.7	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 722	–	39.1	44.7	–	14.1	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	555	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	420	–	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	–	–	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	348	–	Alleineigentum	1993		708	1 532	–	81.5	–	–	18.5	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 016	3.1	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	6 450	1.4	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Cible 2	1 478	1.9	Stockwerkei- gentum	2006		13 150	3 264	69.6	7.6	1.9	–	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1 885	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	2 827	–0.6	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 425	65.3	10.8	1.9	–	21.6	0.4
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3 446	–	Stockwerkei- gentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	753	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 078	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	735	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	511	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 399	21.0	Alleineigentum	2018		4 414	7 609	33.4	38.2	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	247	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	–	–	28.8	1.2
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1 206	12.6	Alleineigentum im Baurecht	2018		2 156	2 928	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Planaud 4 ⁴	219	–	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	–	–	–	100.0	–	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1 220	–	Alleineigentum	2003	1995	11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11	1 478	–	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 109	–	21.5	–	–	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	712	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	480	1.1	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 099	–	69.7	–	–	22.7	7.6
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	42	1.3	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	285	1.6	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	14.0	57.3	4.7	–	13.9	10.1

² 1 073 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 3 156 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2 278	2.4	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 908	47.6	15.7	–	–	17.8	18.9
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2 306	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	762	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	63.5	0.4
Oberbüren, Buchental 3	329	12.7	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	32.6	–	–	34.6	12.0
Oberbüren, Buchental 3a	238	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	1 502	–	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	65	32.1	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	54.4	33.5
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	315	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	3 762	0.1	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	42 031	23 703	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	1 619	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	2 028	0.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	95	47.4	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	548	1.2	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	21.4	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	32.3	5.4
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	2 065	16.2	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	–	63.6	–	–	36.3	0.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2 037	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	1 701	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	6 999	10.0	Alleineigentum	1965	2000	101 933	79 684	–	15.8	–	–	81.6	2.6
Otelfingen, Industriestrasse 31	1 275	31.5	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 884	–	36.6	0.4	–	60.2	2.8
Payerne, Route de Bussy 2	1 219	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	83.9	4.4	–	–	11.0	0.7
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	7 732	40.0	Alleineigentum	1990		13 052	22 309	–	69.3	4.7	–	25.5	0.5
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2 805	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	1 489	22.8	Alleineigentum	1962/ 2009		25 003	13 499	–	16.3	–	–	62.3	21.4
Romanel, Chemin du Marais 8	1 138	26.8	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	87.8	–	–	–	11.4	0.8
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	565	–	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	1.9	65.1	–	–	32.6	0.4
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	507	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	216	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	11.4	51.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	5 347	9.4	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	460	87.9	Alleineigentum	1900	1998	208	1 010	81.7	–	–	–	–	18.3
St. Gallen, Spisergasse 12	147	27.5	Alleineigentum	1423	1984	165	642	34.3	33.2	–	–	7.0	25.5
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	15 927	1.8	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 406	56.1	9.7	11.3	–	20.3	2.6
Sursee, Moosgasse 20	649	–0.6	Alleineigentum	1998		4 171	2 406	83.6	–	–	–	16.2	0.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	4 542	0.5	Alleineigentum	2008		9 224	11 443	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	749	9.1	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2 227	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	377	–	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	198	–	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	646	4.8	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	–	19.5	0.8
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	4 703	7.7	Alleineigentum	2007		10 170	13 619	–	81.9	–	–	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	735	0.7	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	1 012	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	873	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	10.5	0.5
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	8 628	8.5	Alleineigentum	1999/ 2000/ 2004		15 069	37 228	–	71.3	0.5	–	22.0	6.2
Winterthur, Untertor 24	399	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	7437	–	Alleineigentum	1999		21804	37170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	1593	–	Alleineigentum	2003	2016	2906	7263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	592	1.0	Alleineigentum	1989	2004	1768	2126	–	70.2	–	–	29.8	–
Zollikon, Forchstrasse 452–456	630	–	Alleineigentum	1984/ 1998		2626	2251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	2232	20.9	Alleineigentum im Baurecht	1997		9563	13271	62.9	1.6	13.0	–	13.4	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	5770	3.6	Alleineigentum	2002		7400	16035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7042	2.9	Alleineigentum	2003		8981	20108	–	91.2	–	–	8.8	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	501	–	Alleineigentum	1889	2012	1367	2776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9029	–	Alleineigentum	2001		9830	23529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	1971	25.2	Alleineigentum	1942– 2003		13978	11615	–	59.7	22.7	–	17.0	0.6
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5345	2.9	Alleineigentum	2019		9021	19553	4.2	95.5	–	–	0.1	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2349	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1498	3.2	Alleineigentum	1898	2007	230	1124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1531	2.1	Alleineigentum	1958		200	1208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3862	–	Alleineigentum	1966– 1968	2013– 2016	1347	5811	–	85.6	2.1	–	11.4	0.9
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4609	–	Alleineigentum	1910	2017	3902	17164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	4065	–	Alleineigentum	1993		11732	19343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	1205	–	Alleineigentum	2017		1809	2135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6246	4.7	Alleineigentum	1979	2013– 2015	8270	24161	1.7	70.5	4.1	–	23.7	–
Zürich, Flurstrasse 89	470	–	Alleineigentum	1949	2003	2330	3331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	5125	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2475	8588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1340	0.8	Alleineigentum	1956	1999	1713	2843	–	88.5	–	–	11.5	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11115	–	Alleineigentum	2014		9573	41251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	20605	5.5	Alleineigentum	2011		10451	48138	0.7	87.4	5.5	–	6.3	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1124	0.7	Alleineigentum	1929– 1978		9507	7183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	3790	4.3	Alleineigentum	1962/ 1972	2001	2931	12072	5.6	78.2	1.4	–	14.3	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log ⁴	3170	18.7	Alleineigentum	2021		7733	17343	1.3	43.2	–	–	54.7	0.8
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	933	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1630	1829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	2997	–	Alleineigentum	1991		9557	14790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	6955	–	Alleineigentum	2011		5907	20310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	2781	8.5	Alleineigentum	1985	2012	3284	8270	–	71.2	–	–	25.8	3.0
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2352	0.2	Alleineigentum	1985		1740	5864	39.1	27.0	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2124	–	Alleineigentum	1927	2007	1970	6031	54.7	23.4	2.2	–	15.8	3.9
Zürich, Querstrasse 6	183	0.1	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	354	–	Alleineigentum	1936	1997	1469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	27300	–	Alleineigentum	1898	2010	6514	36770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	1129	–	Alleineigentum	1981		1114	3687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1801	–	Alleineigentum	1885	2007	1155	2858	3.9	70.5	14.3	–	6.9	4.4
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	92		Verkauf per 01.02.2021										
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3810	1.1	Alleineigentum	1957	1999	1534	6185	11.1	68.7	2.3	–	16.7	1.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2651	0.5	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1970	84	100.0	–	–	–	–	–

⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Talacker 21, 23	2971	1.6	Alleineigentum	1965	2008	1720	4904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
				1942/ 1972/ 1979									
Zürich, Vulkanstrasse 126	172	–	Alleineigentum Kauf per 23.04.2021	1979		4298	2273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	452 821	4.5				1 133 414	1 623 298	17.7	41.9	7.0	7.9	22.4	3.1

Unbebaute Grundstücke

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	106	–	Alleineigentum			10958	1	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher	15	–	Alleineigentum			13615	1375	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	–	–	Alleineigentum			4249	4240	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	–	Alleineigentum			3825	4324	–	–	–	–	–	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	33	48.3	Alleineigentum			10183	372	–	79.0	–	–	–	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	–	–	Alleineigentum			5895	–	–	–	–	–	–	–
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	29	–	Alleineigentum			1825	–	–	–	–	–	–	–
Spreitenbach, Joosacker 7	37	–	Alleineigentum			16256	7759	–	–	–	–	–	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	–	–	Alleineigentum			11197	–	–	–	–	–	–	–
Total unbebaute Grundstücke	230	6.9				78003	18071	–	1.6	–	–	–	98.4

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Solmiettrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	3 110	–	Alleineigentum			10 222	10 331	–	58.9	0.2	–	12.8	28.1
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	–	–	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	–	–	–	–	–	–	–
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac ⁵	–	–	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	–	–	–	–	–	–	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon ⁶	610	0.8	Alleineigentum			17 768	5 927	6.4	68.1	–	–	25.5	–
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick	–	–	Alleineigentum			6 373	–	–	–	–	–	–	–
Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick	–	–	Verkauf per 29.03.2021										
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	4 776	0.2	Alleineigentum	1992/ 2003		18 787	19 400	–	75.5	10.6	–	10.0	3.9
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	–	–	Alleineigentum			7 897	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Müllerstrasse 16, 20 ⁷	3 338	0.2	Alleineigentum	1980		3 864	–	–	–	–	–	–	–
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	11 834	0.2				73 167	35 658	1.1	69.4	5.8	–	13.4	10.3
Gesamttotal	464 885					1 284 584	1 677 027	17.1	42.1	6.9	7.7	22.0	4.2

⁵ zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft⁶ Verkauf Gebäude E per 30.04.2021 und 248/1000 vom Gebäude A im Jahr 2021, verbleibende 377/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt⁷ Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus



Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Konzept | Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Location

FlexOffice Basel: Messturm und Barfüsserplatz

Models

Mitarbeitende von Swiss Prime Site

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 beinhalten. 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.

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.

Swiss Prime Site

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

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

Geneva Office

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

Zug Office

Akara Funds AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug