

SWISS PRIME SITE



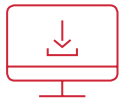
2020

— GESCHÄFTSBERICHT

Berichterstattung 2020

Unser Integrierter Bericht orientiert sich am Integrated Reporting <IR> Framework des International Integrated Reporting Council (IIRC) und folgt den Standards der Global Reporting Initiative (GRI).

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



Inhalt

Integrierter Geschäftsbericht
Corporate Governance-Bericht
Vergütungsbericht
Finanzbericht

SWISS PRIME SITE

2020

— INTEGRIRTER GESCHÄFTSBERICHT

Integrierter Geschäftsbericht

4	Wichtigste Zahlen
5	Stärken
6	Vorwort Präsident
8	Bericht CEO
14	Verwaltungsrat
15	Gruppenleitung
16	Erfolgsgeschichte
20	Märkte
22	Engagement und Verantwortung
24	Wesentliche Themen
27	Strategie
28	Geschäftsmodell
30	Segment Immobilien
34	Segment Dienstleistungen
38	Gruppenziele und Roadmap
41	Stakeholder
42	Ökologie
44	Mitarbeitende
46	Risikomanagement
48	TCFD-Bericht
56	GRI-Bericht
84	Kennzahlen der Gruppengesellschaften
90	GRI-Index
96	Erläuterungen zur Umweltkennzahlensammlung
100	Bericht KPMG
103	Informationspolitik

Wichtigste Zahlen

792.9

CHF Mio. Betriebsertrag ¹
–37.0% zum Vorjahr

1728

Mitarbeitende ¹
–73.4% zum Vorjahr

15.3

CHF Mrd. Real Estate Assets
under Management
+9.3% zum Vorjahr

610.4

CHF Mio. Gewinn
+0.3% zum Vorjahr

28.6

Prozent Frauen im
Verwaltungsrat
unverändert zum Vorjahr

1.7

Mio. m² Mietfläche
+4.3% zum Vorjahr

47.8

Eigenkapitalquote
+7.7% zum Vorjahr

20.0

Prozent Frauen in der
Gruppenleitung
+20.0% zum Vorjahr

5.1

Prozent Leerstand
+8.5% zum Vorjahr

19.9

kg CO₂e/m² Emissionsinten-
sität des Immobilienportfolios
(Scope 1–3)
–7.0% zum Vorjahr

3.0

Absenzrate
–44.4% zum Vorjahr

2.0

CHF Mrd. Projektpipeline
unverändert zum Vorjahr

¹ Verkauf Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020

Unsere Stärken auf einen Blick



Ganzheitliches Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Damit schaffen wir marktkonforme, zukunftsfähige Lebensräume für unsere Kunden und die Gesellschaft als Ganzes.



Nachhaltige Wertschöpfung

Als langfristig orientiertes Unternehmen investieren wir gruppenübergreifend und möglichst auf allen Ebenen der Wertschöpfung in Innovation, um nachhaltig unseren Ressourcenverbrauch zu senken und die langfristige Steigerung des finanziellen Erfolgs zu gewährleisten.



Starke Kundenorientierung

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 zu erhöhen sowie die Bindung zu ihnen zu stärken.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil und langfristig finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,8%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Hypotheken, Darlehen sowie klassischer und nachhaltiger Anleihen, ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 41,9%.



Erstklassige Standortqualität

Der Marktwert unserer Qualitätsliegenschaften beträgt CHF 12,3 Mrd. Das Portfolio besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen in den bevölkerungsreichsten Regionen und Städten der Schweiz. Die Leerstandsquote beträgt 5,1%.



Attraktive Profitabilität

Das bestehende Portfolio weist eine attraktive Nettorendite von 3,2% auf. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 10,6%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre zahlreiche Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Hohe Liquidität der Aktie

Swiss Prime Site ist mit einer Marktkapitalisierung von über CHF 6 Mrd. das grösste kotierte Schweizer Immobilienunternehmen. Die rund 76 Mio. Namenaktien sind zu 100% im Streubesitz (Free Float) und weisen eine hohe Liquidität an der SIX Swiss Exchange auf.



Ausgewogene Dividendenpolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine ausgewogene Dividendenpolitik. Die Zielbandbreite der Ausschüttungsquote liegt zwischen 80–100% des adjustierten EPRA EPS. In besonderen Situationen kann der Verwaltungsrat davon abweichen.



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Vor ziemlich genau einem Jahr fing für uns alle eine herausfordernde Zeit an. Mitten im Lock-down durfte ich das Präsidium des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site übernehmen. Die gesellschaftlichen und politischen Unsicherheiten aufgrund von COVID-19 haben die Bewältigung der Krise nicht einfach gemacht. Für das Management und den Verwaltungsrat lag das Wohl und die Sicherheit der Mitarbeitenden und Kunden im Zentrum des Interesses. Zusammen mit ihnen konnten wir – trotz physischer Distanz – Impulse setzen und dieses ausserordentliche Jahr bewältigen. Swiss Prime Site schliesst das Jahr mit einem guten Betrieblichen Ergebnis von CHF 762.3 Mio. ab. Als Reingewinn resultierten CHF 610.4 Mio. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung 2021 eine Ausschüttung von CHF 3.35 vor.

Zu Beginn der Krise stand der gesamte Verwaltungsrat in wöchentlichen Telefonkonferenzen mit dem Management-Team in Kontakt. Im Frühsommer haben wir die Kadenz der etwas entspannteren Lage angepasst. Der Führung von Swiss Prime Site ist es gelungen, das Kerngeschäft Immobilien und die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli gut durch diese Zeit zu lenken.

Im 2. Halbjahr 2020 hat sich der Verwaltungsrat mit den strategischen Hauptthemen von Swiss Prime Site, unter Berücksichtigung der veränderten Marktbedingungen, auseinandergesetzt. Dabei ging es um Fragen der Unternehmensstruktur, Portfolio-grösse und -profitabilität sowie um unternehmerische Hürden und Opportunitäten. Zusammen mit dem Management wurde eine Strategie ausgearbeitet, die sich auf zwei starke Unternehmenssäulen, nämlich Immobilien und Dienstleistungen, abstützt.

Bei der Höhe des Immobilienportfolios von heute rund CHF 12 Mrd. streben wir keine wesentlichen Änderungen an. Allerdings wollen wir mittels gezielter Initiativen die Profitabilität erhöhen. Daraus sind vier strategische Schwerpunkte entstanden. Erstens soll die attraktive Projektpipeline weiter umgesetzt werden. Dazu gehört die Nutzung des Potenzials aus Verdichtungen und Landreserven wie auch Veräusserungen von Projekten oder Teilen davon im Sinne eines «Capital Recyclings». Zweitens soll die Zusammensetzung der Nutzungsarten im Portfolio angepasst werden. Das Ziel ist es, Risiken zu minimieren und sich agil für Marktveränderungen zu positionieren. Drittens soll das Portfolio aktiv optimiert

werden. Dazu gehört, Immobilien weiterzuentwickeln oder wenige suboptimal gelegene Liegenschaften sowie Areale abzustossen, um damit Kapital freizusetzen. Viertens soll der Leerstand weiterhin auf einem tiefen Niveau bleiben. Diese Initiativen werden massgeblich dazu beitragen, die Nettorendite des Kerngeschäfts weiter zu steigern und die Resilienz des dazugehörigen Portfolios zu erhöhen.

Nach der erfolgreichen Veräusserung von Tertianum ist die weitere Profilschärfung das Ziel des Geschäftsbereichs Dienstleistungen. Die dabei wichtigste strategische Entscheidung betrifft die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions. Der Real Estate Asset Manager wird sein Geschäftsmodell in Richtung Fondsprodukte erweitern und die bestehende Dienstleistungspalette dadurch deutlich ausbauen. Aus dieser Strategie soll deutliches Wachstum resultieren. Wincasa wird die Transformation – hin zu einem digitalen Geschäftsmodell – weiter vorantreiben und mittelfristig die Profitabilität wieder deutlich anheben können. Bei Jelmoli wurden verschiedene strategische Varianten geprüft und Massnahmen definiert, damit die Gruppengesellschaft bis 2023 ein ausgeglichenes Resultat erreicht.

Vor fünf Jahren hat Swiss Prime Site einen Erneuerungsprozess auf Stufe Verwaltungsrat gestartet. Meine Nominierung und Wahl, wie auch die anderer Kolleginnen und Kollegen des Gremiums, waren seither das Ergebnis dieser Entwicklung. Dieser Prozess schreitet weiter voran. Mit Freude dürfen wir den Aktionärinnen und Aktionären an der kommenden Generalversammlung Barbara A. Knoflach, als Ersatz für Rudolf Huber, für die Aufnahme ins Gremium vorschlagen.

Ich bin erfreut, nun seit einem Jahr ein dynamisches und innovatives Unternehmen präsidieren zu dürfen. Insbesondere zuversichtlich stimmt mich, dass sich Swiss Prime Site der Nachhaltigkeit stark verpflichtet und diese auf verschiedenen Ebenen der Wertschöpfung verankert. Ein hervorragendes Beispiel dafür ist der im Herbst 2020 lancierte Green Bond. Mit den beiden Geschäftsbereichen verfügen wir über langfristig gutes Potenzial und ein robustes Geschäftsmodell, welches auch in schwierigen Zeiten – wie wir sie 2020 erlebt haben – widerstandsfähig bleibt. Deshalb schaue ich mit Optimismus und Zuversicht in die Zukunft.

Ich danke Ihnen, wertere Aktionärinnen und Aktionäre, Kunden und Partner, für das Vertrauen und die Unterstützung. Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeitenden und dem Management der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe.



Ton Buchner, Verwaltungsratspräsident



Ein erfolgreiches Jahr im Zeichen der Pandemie

Mit 2020 ist ein Jahr zu Ende gegangen, das uns als Menschen und als Gemeinschaft viel abverlangt und vor so manche Herausforderungen gestellt hat. Die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Implikationen hatten bedeutenden Einfluss auf unser gesellschaftliches Leben und unsere Wirtschaft. Das daraus entstandene «Beben» war unmittelbar in der Schweizer Immobilienbranche wie auch bei uns als grösste kotierte Immobiliengesellschaft deutlich zu spüren. Die Krise hat uns aber gleichzeitig Möglichkeiten geboten: Swiss Prime Site hat rasch und unkompliziert mit Kunden interagiert und Lösungen gefunden. Interne Prozesse wurden mit und für die Mitarbeitenden optimiert sowie die Immobilienprojekte trotz erschwerten Bedingungen gut vorwärtsgebracht.

Allen widrigen Umständen zum Trotz konnte Swiss Prime Site das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abschliessen und insgesamt gute Resultate erreichen. Einen wichtigen Meilenstein stellte der – im 1. Quartal des Berichtsjahres erfolgte – strategische Verkauf der Tertianum Gruppe dar. Beeinflusst von dieser strukturellen Veränderung innerhalb der Gruppe resultierte ein Betriebsertrag von CHF 792.9 Mio. [CHF 1 258.8 Mio.]. Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) konnte hingegen um 21.3% auf CHF 762.3 Mio. verbessert werden. Der erwähnte Verkauf von Tertianum trug mit CHF 204.2 Mio. wesentlich zum erfreulichen Ergebnis bei. Ebenso darin enthalten sind Neubewertungen des Immobilienportfolios von netto CHF 203.4 Mio. [CHF 203.4 Mio.]. Ein, in Anbetracht der ökonomischen und gesellschaftlichen Unsicherheiten, beeindruckender Wert. Zeigt dies doch exemplarisch die hohe Standortqualität des Portfolios. Insgesamt beträgt der Fair Value aller Immobilien im Eigentum von Swiss Prime Site per Ende 2020 CHF 12.3 Mrd. Auf Stufe Reingewinn erwirtschaftete das Unternehmen CHF 610.4 Mio. [CHF 608.5 Mio.]. Während 2019 die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen noch mit CHF 172.5 Mio. positiv zu Buche schlugen, betrug dieser Wert 2020 noch lediglich CHF 7.1 Mio. Unter Ausklammerung des Effekts aus Neubewertungen und sämtlichen latenten Steuern stieg der Gewinn der Gruppe um 51.0% auf CHF 476.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Coronavirus und die Folgen

Das Geschäftsjahr 2020 startete mit positiven Vorzeichen. Die Berichterstattung über ein neuartiges «Coronavirus» in Asien nahm erst deutlich zu, als sich dieses in Europa und mit Italien in unserer unmittelbaren geografischen Nachbarschaft zu verbreiten begann. Das Virus, die Ansteckungszahlen und der mögliche Einfluss auf die Wirtschaft und Gesellschaft der Schweiz wurden zu einem medialen Hauptthema, als Ende Februar die ersten Erkrankungen im Tessin auftraten. Die ein paar Wochen später seitens nationaler und internationaler Politik ausgerufenen Schutzmassnahmen für die Bevölkerung hatten weitreichende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz und auch des Immobilienmarktes. Versammlungsverbote, Schul- und Ladenschliessungen sowie die dringende Empfehlung zu Hause zu bleiben und ebenso von zu Hause aus zu arbeiten, brachten das öffentliche Leben für rund zwei Monate zum Stillstand. Erst ab Ende April und per Mitte Mai sowie Anfang Juni traten Lockerungsschritte in Kraft. Damit verbunden setzte eine erste zarte «Normalisierungsphase» ein. Die Pandemie und die damit zusammenhängenden Verordnungen der Politik hatten jedoch gravierenden Einfluss auf die ökonomische Leistung des Landes. Viele Unternehmen und insbesondere Selbständige mussten sich mit Notkrediten des Bundes über Wasser halten.

Für Swiss Prime Site und die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli hatten die strikten Massnahmen grosse Bedeutung. Zumeist waren Arbeitsprozesse und allgemeine Abläufe davon betroffen und mussten teilweise komplett neu aufgesetzt werden. Andererseits wurde beispielsweise bei Jelmoli beinahe der gesamte operative Betrieb während des Lockdowns stillgelegt. Die Verordnungen des Bundes hatten auf die einzelnen Gruppengesellschaften wie auch auf das operative Ergebnis der Gruppe einen signifikanten Einfluss. Swiss Prime Site hat nach den ersten Krankheitsfällen in der Schweiz die Arbeitsgruppe «Corona» gebildet. Entscheidungstragende aus Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie wichtigen Stabsstellen waren darin vertreten. Das Ziel der Arbeitsgruppe ist es, die Gesundheit möglichst aller Mitarbeitenden zu gewährleisten und gleichzeitig die Geschäftsprozesse sicherzustellen. Dazu wurde den Belegschaften der Gruppengesellschaften nach Möglichkeit Home- bzw. Splitoffice empfohlen oder teilweise angeordnet. Die aufgrund des Lockdowns entstandenen insgesamt über 3000 Mieteranfragen, die bei Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Wincasa eingereicht wurden, konnten – trotz erschwerten politischen Rahmenbedingungen – zu einem hohen Grad individuell bearbeitet und für alle Parteien zufriedenstellend gelöst werden. Der Grossteil

der Anfragen wurde von Mietern der Nutzungsarten Non-Food Retail, Gastronomie und Hotellerie gestellt. Der Mehrheit der Kunden konnte mit Stundungen und damit einem Zeitgewinn geholfen werden. Zu einer substantiellen Hilfeleistung in Form von graduellen Mieterlassen oder -nachlässen wurde Kunden mit monatlichen Mietzinsen bis zu CHF 5000 bzw. CHF 15000 geholfen. Dadurch hat Swiss Prime Site auf Mieteinnahmen verzichtet, um wichtigen und stark betroffenen Mietergruppen eine Hilfe in schwerer Zeit sein zu können. Insgesamt konnten gruppenweit beinahe alle gestellten Begehren individuell gelöst werden. Jelmoli musste bis auf die Lebensmittelabteilung alle Flächen schliessen und alle in den Warenverkauf involvierten Mitarbeitenden zur Kurzarbeit anmelden. Die beinahe Total-schliessung des Premium Department Stores für zwei Monate hatte weitreichende Konsequenzen auf den Umsatz und das Ergebnis. Obwohl ein beträchtlicher Erholungseffekt ab Mitte Jahr einsetzte, konnte der verursachte Rückstand im Berichtsjahr nicht mehr wettgemacht werden.

*«Allen widrigen Um-
ständen zum Trotz konnte
Swiss Prime Site das
Geschäftsjahr 2020
erfolgreich abschliessen
und insgesamt gute
Resultate erreichen.»*

Im Herbst 2020 setzte die sogenannte «2. Welle» der Pandemie ein. Diese hatte für einzelne Regionen (insbesondere Westschweiz) und Wirtschaftszweige (Sport- und Kulturveranstaltungen) einschneidende Konsequenzen zur Folge. Allgemein betrachtet hatten sich die wirtschaftlichen Aussichten, aufgrund der vergleichsweise akzeptablen Einschränkungen des öffentlichen Lebens, nicht weiter eingetrübt, sodass die Mitte Jahr für das Berichtsjahr in Aussicht gestellten Resultate erwirtschaftet werden konnten.

Segment Immobilien

In Anbetracht der Umstände entwickelte sich der Geschäftsbereich Immobilien im Berichtsjahr gut. Der Betriebsertrag erreichte CHF 482.9 Mio. [CHF 519.5 Mio.]. Der Rückgang des Mietertrages auf CHF 431.0 Mio. (-1.4%) erklärt sich durch das Entgegenkommen gegenüber Mietern, welche stark von der Pandemie betroffen waren. Auf Stufe Betriebliches Ergebnis erreichte der Geschäftsbereich einen EBIT von CHF 555.0 Mio. [CHF 572.9 Mio.]. Darin enthalten sind auch Gewinne aus verkauften Bestands- und Entwicklungsobjekten in der Höhe von CHF 34.8 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios

stieg auf CHF 12.3 Mrd. Der Anstieg um CHF 557.2 Mio. beruht einerseits auf abgeschlossenen und in den Bestand aufgenommenen Projekten wie auch auf den erwähnten beträchtlichen Neubewertungsgewinnen. Der Leerstand des Portfolios hat sich gegenüber Vorjahr von 4.7% auf 5.1% erhöht, konnte allerdings gegenüber dem Stand per Halbjahr von 5.4% wieder deutlich gesenkt werden. Damit wurde das Teilziel erreicht, die Leerstandsquote wieder in Griffweite von 5% zu senken. Denn moderne, flexible und optimal gelegene Standorte für verschiedene Nutzungsarten blieben trotz des Lockdowns für Mieter interessant und wurden nachgefragt. Insgesamt konnte Swiss Prime Site 2020 rund 85 000 m² (5.1% der Gesamtflächen) erstmalig oder wiedervermieten sowie auslaufende Verträge neu verhandeln und verlängern. Ebenso haben wir das ganze Jahr hindurch Grossflächen in abgeschlossenen Projekten an Ankermieter übergeben können. Das YOND in Zürich ist bis auf zwei Kleinflächen komplett vermietet. Nachdem über 140 Mieter in der Schönburg in Bern ihre Wohnungen übernehmen konnten, komplettierten das Areal im Frühling ein Hotel sowie ein Lebensmittelladen und ein Fitnesscenter. Im Norden der Stadt Basel machte das Grossprojekt «Stücki Park» weitere wichtige Fortschritte. Mit der Fertigstellung des Stücki Village, des Multiplexkinos, der verbindenden Passerelle und den ersten beiden neuen Labor- und Bürogebäude sind Meilensteine erreicht worden, um das Areal nachhaltig für eine erfolgreiche Zukunft zu positionieren. Auch im JED in Schlieren wurden den beiden Ankermietern Zühlke und Halter vereinbarungsgemäss die attraktiven und modernen Flächen übergeben. Die Baubewilligung für den Neubau wurde erteilt. Um die Nachhaltigkeit des bereits ohne Lüftung, Kühlung und Heizung geplanten Gebäudes weiter zu steigern, wird der Bau mit dem Sekundärbaustoff «zirkulit» erstellt. Es handelt sich dabei um den ersten massenfähigen Recycling-Beton der Schweiz. Um die Attraktivität und Bekanntheit des JED weiter zu steigern, wurde ein umfassendes Event- und Gastrokonzept erarbeitet wie auch die ans Areal angrenzende Tramhaltestelle, in Absprache mit der Stadt Schlieren, in «JED» umbenannt. Das West-Log in Zürich wurde vom Ankermieter Elektro-Material AG im 2. Halbjahr in Betrieb genommen.

*«Der Leerstand des Port-
folios konnte von 5.4%
im Halbjahr auf 5.1%
deutlich gesenkt werden.
Damit wurde das Teilziel
erreicht, die Leerstands-
quote wieder in Griff-
weite von 5% zu senken.»*

Die sich im Bau befindenden Projekte konnten trotz der einzigartigen Umstände des Geschäftsjahres 2020 beinahe ohne Verzögerungen weiter umgesetzt werden. Innerhalb der Projektpipeline befinden sich per Ende des Berichtsjahres Projekte mit einem Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von CHF 1 080 Mio. im Bau. Weitere Projekte mit einem Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von CHF 640 Mio. sind in der Entwicklung. Für die Projekte Alto Pont-Rouge in Genf, JED Neubau in Schlieren, Stücki Park II in Basel und Tertianum in Lugano-Paradiso liegen rechtskräftige Baubewilligungen vor. Die Vermarktungsaktivitäten konnten 2020 wegen der besonderen Lage nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Aufgrund der Attraktivität der Liegenschaften und Arealen geht Swiss Prime Site davon aus, dass die Flächen vom Markt gut absorbiert werden. Für den Umbau des Gebäudes an der Zürcher Müllerstrasse, das bereits vermietet ist, wurde das Baugesuch eingereicht. Der Architekturwettbewerb für die neue Entwicklung auf dem Maag Areal in Zürich hat stattgefunden. Nun werden zwei Eingaben eingehend geprüft. Ein Entscheid dazu wird im 1. Halbjahr 2021 erwartet.

Segment Dienstleistungen

Der kumulierte Betriebsertrag des Geschäftsbereichs, bestehend aus den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie für zwei Monate Tertianum, erreichte CHF 378.2 Mio. Die signifikante Differenz zum Vorjahr ist auf zwei Sondereffekte zurückzuführen. Einerseits wurde Tertianum per Ende Februar 2020 veräussert und dekonsolidiert. Andererseits wurde die Umsatzentwicklung von Jelmoli durch die Pandemie und den damit zusammenhängenden Lockdown bzw. Schliessung des Premium Department Stores deutlich beeinträchtigt. Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug CHF 207.3 Mio. im Vergleich zu CHF 55.5 Mio. 2019. Zu diesem ausserordentlich positiven Resultat führte der Veräusserungserfolg von CHF 204.2 Mio. aus der Transaktion der Tertianum Gruppe.

Der Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions hat im Berichtsjahr sein Profil nochmals deutlich geschärft, sich organisatorisch mit weiteren Experten verstärkt und begonnen, die geplante Dienstleistungen Schritt für Schritt für den bestehenden Kunden auszuweiten. Darüber hinaus wurde der Entschluss gefasst, die Produktpalette weiter auszubauen. Mittels insgesamt drei Emissionen und darauf basierenden Akquisitionen sowie durch die Konsolidierung von immoveris konnten die Assets under Management von CHF 2.3 Mrd. per Ende 2019 auf CHF 3.0 Mrd. erhöht werden.

Der integrale Immobiliendienstleister Wincasa konnte die bewirtschafteten Vermögen in einem angespannten Markt auf CHF 72.0 Mrd. steigern. Dies ist eine beachtliche Leistung im

Lichte der aktuellen Situation. Die Pandemie hinterliess ebenfalls deutliche Spuren in der Erfolgsrechnung der Gruppengesellschaft. Die Bearbeitung der über 2000 Mieterbegehren konnte nur mit bedeutendem Mehraufwand und damit verbundenen Personalkosten bewältigt werden. Gleichzeitig ist die gesamte Organisation in die fortdauernde Transformation und Digitalisierung des Geschäftsmodells involviert. Dabei werden zwei Hauptziele verfolgt. Einerseits sollen im Bereich der Wohnnutzung die Dienstleistungen stark vereinfacht, modernisiert und automatisiert werden. Andererseits wird bei Grosskunden das Dienstleistungsspektrum im Bereich von Arealen und Center Management erweitert.

«Die im Herbst ausgearbeiteten Änderungen haben zum Ziel, die Swiss Prime Site-Gruppe weiterhin nachhaltig und gegenüber Marktverwerfungen sowie weiteren möglichen aussergewöhnlichen Ereignissen resilienter zu machen.»

Jelmoli hat sich, neben der Bewältigung der Pandemie, einer Überprüfung der Strategie unterzogen und daraus folgend weiter an ihrem Sortiment, dem Kundenfokus und Auftritt gearbeitet. Unter der neuen Leitung sind beachtliche Veränderungen erfolgt, deren Einfluss sich bereits 2021 zeigen dürfte. Neben dem Hauptsitz in Zürich betreibt Jelmoli seit 2020 neu zwei kleinere Standorte am Flughafen Zürich. Aufgrund der Pandemie wurden diese teilweise kurz nach der Inbetriebnahme geschlossen (Airside) oder komplett zeitverzögert eröffnet (Circle). Die geplante Initiierung des neuen Onlinestores wurde auf Frühling 2021 verschoben. Von diesen drei neuen «Standorten» erhofft sich das Management von Jelmoli deutliche Impulse für den operativen Betrieb und die damit zusammenhängenden Resultate.

Strategische Adaption

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site hat in Zusammenarbeit mit dem Management die strategische Ausrichtung der Gruppe angepasst. Diese Adaption war nach dem erfolgreichen Verkauf von Tertianum absehbar und hat mit dem Verlauf dieses aussergewöhnlichen Jahres 2020 weiter an Fahrt gewonnen. Die im Herbst ausgearbeiteten Änderungen haben zum Ziel, die Swiss Prime Site-Gruppe weiterhin nachhaltig und gegenüber Marktverwerfungen sowie weiteren möglichen ausserge-

wöhnlichen Ereignissen resilienter zu machen. Konkret wurde verabschiedet, das Portfolio aus erstklassigen, wertbeständigen und attraktiven Immobilien stabil bei rund CHF 12 Mrd. zu belassen und die Qualität der Erträge durch verschiedene Massnahmen zu erhöhen. Aufseiten des Kerngeschäfts wird die Pipeline wie geplant umgesetzt. Die meisten Projekte werden ins Portfolio übernommen, um dadurch die Mieterträge zu steigern. Teilweise werden bei sich bietender Opportunität, Entwicklungen wie auch nicht mehr zum Portfolio passende Objekte veräussert und damit das vorhandene Kapital noch profitabler «rezykliert». Zwei weitere Initiativen betreffen die Zusammensetzung der Nutzungsarten (Reduktion Anteil Retail) und den mittelfristig deutlichen Abbau des Leerstands. Im Segment Dienstleistungen wird künftig grosser Fokus auf Real Estate Asset Management und die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions gelegt. Durch Wachstum der bestehenden Anlageprodukte und den Ausbau der Produktpalette soll der Beitrag zur Gruppe in den kommenden Jahren bedeutend gestärkt werden. Die Transformation von Wincasa und die daraus resultierenden Verbesserungen der operativen Exzellenz sollen den Dienstleister zur gewohnten Profitabilität zurückführen. Der Ausbau der Standorte von Jelmoli und weitere operative Schritte werden mittelfristig zu einem ausgeglichenen Resultat des Premium Department Stores führen.

«Für das Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus geht das Management von Swiss Prime Site davon aus, dass die Marktchancen für Büroflächen intakt bleiben.»

Ausblick

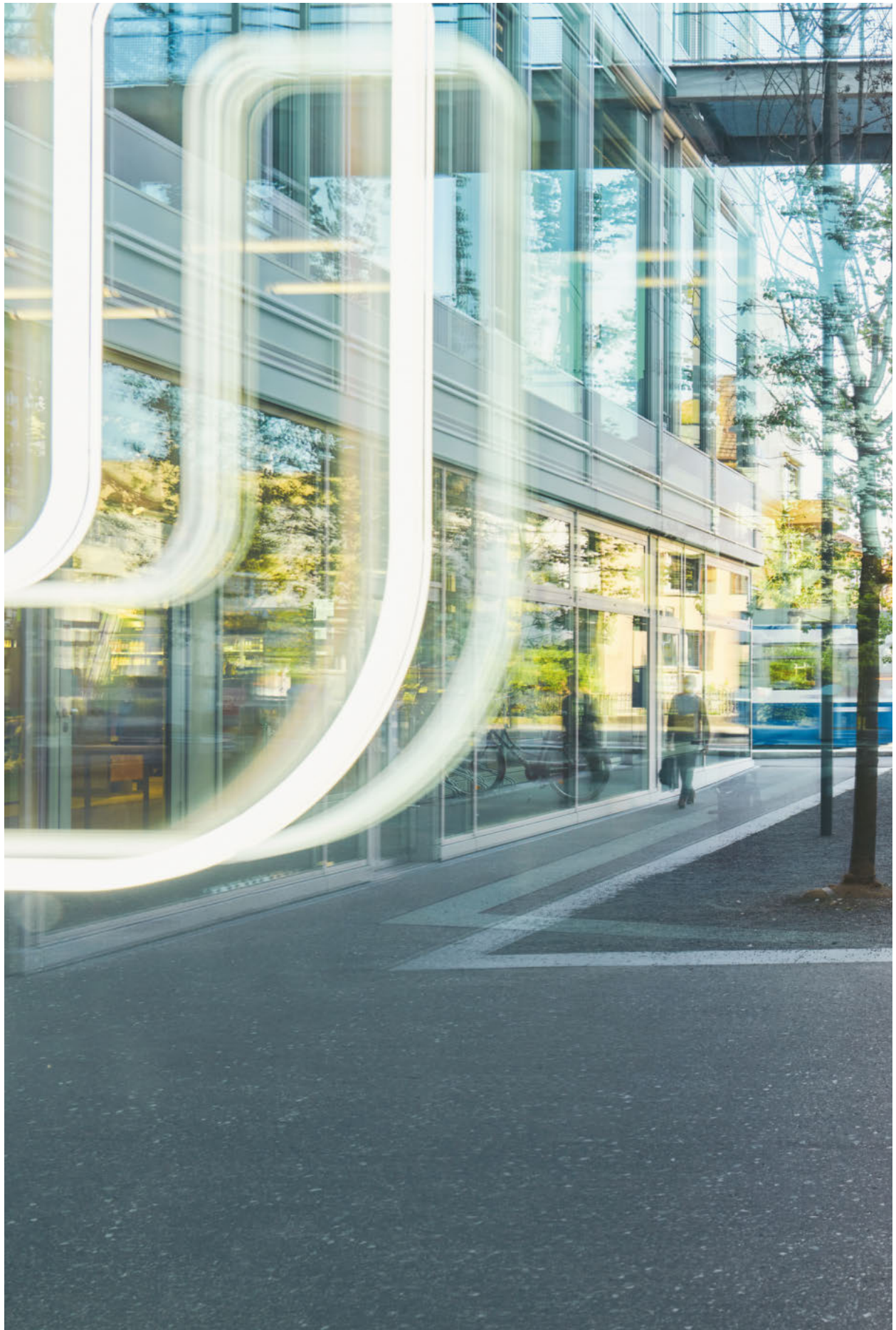
Für das Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus geht das Management von Swiss Prime Site davon aus, dass die Marktchancen für Büroflächen intakt bleiben. Diese Einschätzung für die Schweiz basiert auf den kürzesten Pendlerzeiten in Europa, einer bereits vor der Pandemie auf neue Arbeitsmodelle adaptierten Belegungsquote bei Büroflächen und dem Bedarf nach mehr Distanz und Allgemeinflächen. Herausfordernd bleibt die Situation bei Retailnutzungen. Hier geht Swiss Prime Site davon aus, dass stationärer Handel an guten Standorten

weiterhin nachgefragt sein wird. Das Flächenportfolio Retail ist primär an Premiumlagen gelegen. Falls sich mittelfristig die allgemeine Lage für den Tourismus normalisiert, werden sich für Hotellerie und Events wieder gute Chancen bieten.

Swiss Prime Site erwartet aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen und grösstenteils vollvermieteten Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2021 einen Anstieg des Mietertrags unter Vorbehalt unvorhersehbarer Verwerfungen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Der Leerstand im Portfolio wird auf unter 5% gesenkt. Mittelfristig hält Swiss Prime Site an den im Oktober 2020 kommunizierten Zielen fest.



René Zahnd, CEO



Verwaltungsrat



Ton Büchner

Präsident

Unabhängiges Mitglied seit 24.03.2020 ³



Mario F. Seris

Vizepräsident

Unabhängiges Mitglied seit 27.04.2005 ³



Dr. Barbara Frei-Spreiter

Unabhängiges Mitglied seit 27.03.2018 ²



Thomas Studhalter

Unabhängiges Mitglied seit 27.03.2018 ¹



Christopher M. Chambers

Unabhängiges Mitglied seit 22.10.2009 ^{1,2}



Dr. Rudolf Huber

Unabhängiges Mitglied seit 29.04.2002 ¹



Gabrielle Nater-Bass

Unabhängiges Mitglied seit 26.03.2019 ²

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

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Gruppenleitung



René Zahnd
CEO Swiss Prime Site



Markus Meier
CFO Swiss Prime Site



Peter Lehmann¹
CEO Swiss Prime Site Immobilien



Anastasius Tschopp²
CEO Swiss Prime Site Solutions



Oliver Hofmann
CEO Wincasa



Nina Müller
CEO Jelmoli

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.

¹ bis 31.12.2020
² ab 01.01.2021



Martin Kaleja²
CEO Swiss Prime Site Immobilien

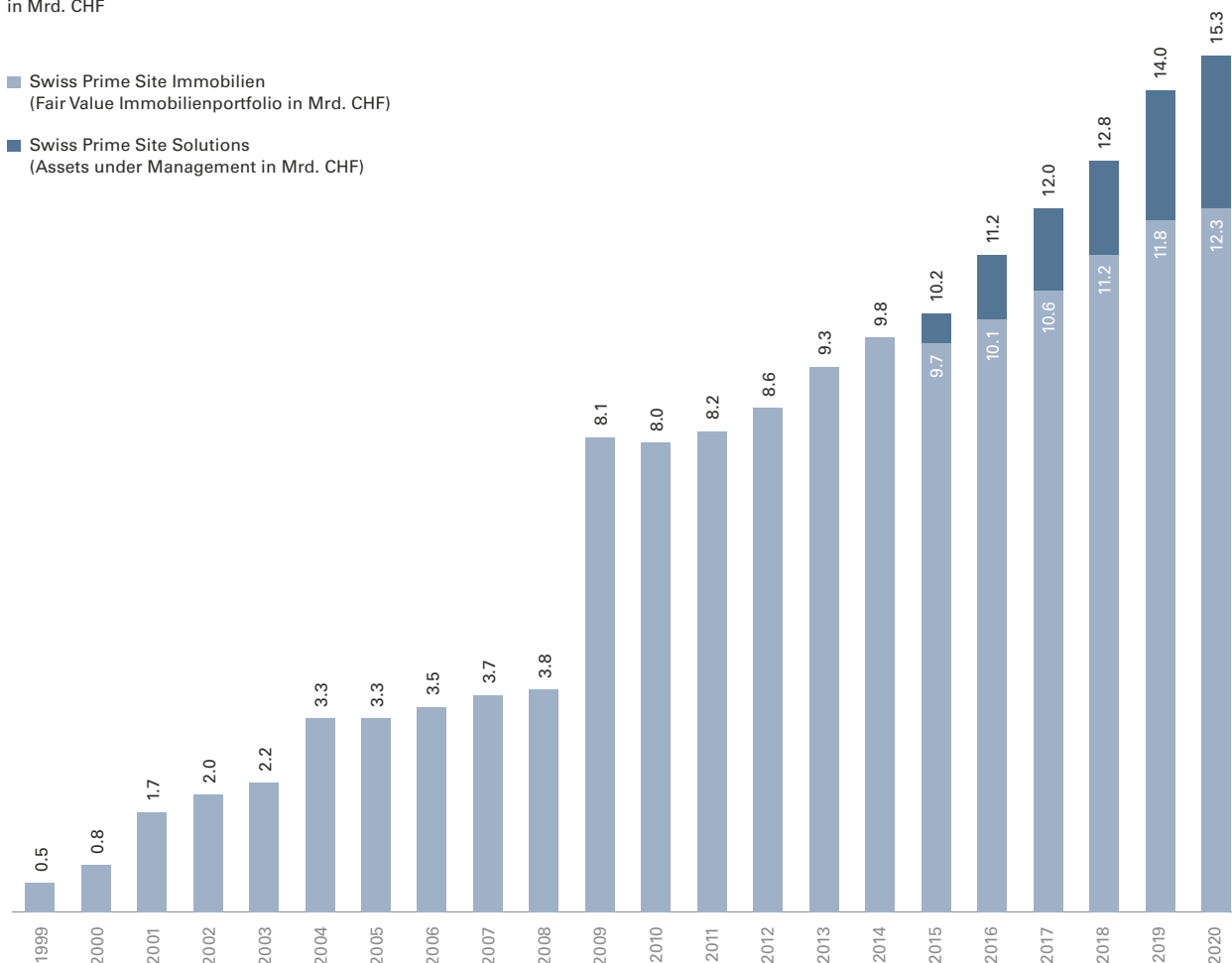
Unsere Erfolgsgeschichte

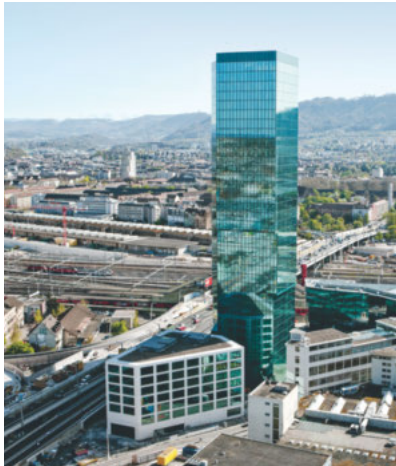
Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von aktuell CHF 12.3 Mrd. auf. Inklusive Swiss Prime Site Solutions werden total CHF 15.3 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

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 Espace-Post in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen (zum Beispiel Motel One in Zürich und Schönburg in Bern) weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiulagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Real Estate Asset Management für Dritte) verwaltet Swiss Prime Site ein Immobilienvermögen von total CHF 15.3 Mrd. (Stand: 31. Dezember 2020).

Real Estate Assets under Management
in Mrd. CHF

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





Prime Tower, Zürich



Jelmoli, Zürich



SkyKey, Zürich



YOND, Zürich



Opus, Zug



Stücki Park, Basel



EspacePost, Bern



Schönburg, Bern



Rue du Rhône 48-50, Genf



**Unsere Märkte,
unser Engagement,
unsere wesentlichen
Themen**

Unsere Märkte

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 kommen vom Detailhandel und von der Nachfrage nach Dienstleistungen für Real Estate Asset und Property Management.

Mietmarkt

Dank kurzen Pendlerzeiten erholte sich die Mobilität der Schweizer Bevölkerung nach dem Lockdown im Frühjahr 2020 im Vergleich zu Europa sehr schnell. Büroflächen erfreuten sich im Verlauf des Jahres wieder einer regen Nutzung. Steigende Platzbedürfnisse pro Mitarbeitenden und mehr Allgemeinflächen werden den künftig höheren Anteil von Homeoffice kompensieren. Aus diesen Gründen dürfte der Schweizer Büromarkt insgesamt stabil bleiben. Swiss Prime Site verfügt über Detailhandelsimmobilien an gut frequentierten Zentrumsanlagen, die sich weiterhin hoher Frequenzen und einer regen Nachfrage erfreuen. Die Verkaufsfläche von Jelmolli konnte mit langfristig attraktiven Standorten am Flughafen Zürich und im «The Circle» erweitert werden. Anspruchsvoll präsentiert sich hingegen aufgrund der Pandemie und fehlender Touristen die Lage bei Gastronomieflächen und den sechs zu Swiss Prime Site gehörenden Stadthotels. In enger Abstimmung mit den Mietern wird hier nach Lösungen gesucht. Der Bedarf für die städtische Feinverteilung von Waren dürfte weiterhin stark ansteigen und damit für Swiss Prime Site zusätzliche Opportunitäten schaffen. Das Unternehmen sieht für die Stadtlogistik grosse Chancen und investiert deshalb in Genf und Zürich in zwei vielversprechende Projekte.

Transaktionsmarkt

In den letzten Jahren führte die starke Nachfrage nach Renditeeigenschaften zu bedeutenden Wertsteigerungen bei Bestandsobjekten. Gleichzeitig fand eine Kompression der Renditen auf dem Transaktionsmarkt statt. 2020 reduzierten sich die Renditen für erstklassige Büroliegenschaften weiter. Währenddessen entwickelten sie sich bei den Detailhandelsimmobilien seitwärts. Der Hauptgrund für die anhaltend hohe Transaktionsbereitschaft ist bei der nationalen und internationalen Geldpolitik zu finden, welche mit verschiedenen Massnahmenpaketen und Leitzinssenkungen auf die Coronakrise reagierte. Swiss Prime Site nutzte das grosse Interesse nach Anlageliegenschaften und konnte gewinnbringende Verkäufe erzielen. Zusätzlich investierte das Unternehmen in eigene Immobilienentwicklungen, die im Unterschied zum umkämpften Transaktionsmarkt überdurchschnittliche Nettorenditen von rund 5% erbringen.

Kapitalmarkt

Im Gegensatz zu den direkten haben die indirekten Immobilienanlagen aufgrund der Coronakrise einen Einbruch erlitten und sich im Jahresverlauf nur bedingt davon erholen können. Die Auswirkungen der Pandemie lasteten ebenfalls auf den Aktienkursen. Im Verlaufe des Jahres musste die Swiss Prime Site-Aktie, wie viele andere Titel auch, Einbussen hinnehmen, sodass Ende Jahr eine negative Jahresperformance von -19.2% [2019: +47.0%] resultierte. Langfristig generierte die Swiss Prime Site-Aktie seit dem Börsengang 2000 mit einer durchschnittlichen jährlichen Performance von +7.3% sowohl im Sektor- als auch im Marktvergleich eine überdurchschnittliche Rendite. Im 4. Quartal 2020 hellte sich nach der Bekanntgabe der ersten wirksamen Impfstoffe das Kapitalmarktumfeld auf. Swiss Prime Site nutzte diesen Zeitpunkt zur Emission einer nachhaltigen Anleihe im Betrag von CHF 300 Mio. Die Anleihe wurde als «Green Bond» emittiert. Damit ist es Swiss Prime Site gelungen, eine attraktive langfristige Refinanzierung zu realisieren und gleichzeitig die Finanzierungsstruktur weiter zu diversifizieren.

Real Estate Asset Management

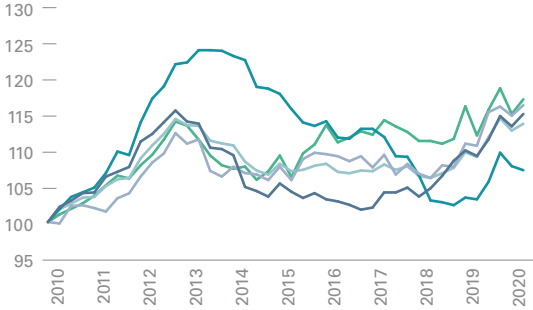
Der Absatz von Real Estate Asset Management Dienstleistungen bleibt ein struktureller Wachstumsmarkt. Das bereits tiefe Zinsumfeld dürfte durch die anhaltend expansive Geldpolitik der Notenbanken für längere Zeit auf diesem Niveau verharren. Dies dürfte die Nachfrage nach innovativen und renditeträchtigen Anlagelösungen im Immobiliensektor weiter unterstützen. Die Swiss Prime Anlagestiftung, deren Vermögen durch Swiss Prime Site Solutions verwaltet werden, konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr verschiedene Emissionen für nationale und internationale Investitionen durchführen. Damit ist es dem Real Estate Asset Manager gelungen, sowohl die Assets under Management als auch die Produktpalette sowie Investorenbasis deutlich zu erweitern.

Property Management

Erfolgreiche integrale Immobilien-Dienstleister bieten Lösungen entlang des gesamten Immobilien-Lebenszyklus an. Chancen ergeben sich für agile Property Manager, die einen hohen Automatisierungs- und Digitalisierungsgrad aufweisen. Eigentümerportale sowie Mieter- bzw. Areal-Applikationen gehören zu einer modernen, attraktiven Angebotspalette. Wincasa treibt zusammen mit streamnow diese Entwicklungen voran. Gleichzeitig zeigen die Erfahrungen aus der aktuellen Pandemie, dass ein direkter Kontakt sowohl zu Immobilieneigentümern als auch zu Mietern ausschlaggebend ist, um individuelle Lösungen zu finden. Dies verlangt nach einer optimalen Balance zwischen Standardisierung und Individuallösungen. Damit soll Vertrauen gefördert und die Rentabilität nachhaltig sichergestellt werden.

Mietmarkt: Entwicklung der Preise und angebotenen Flächen

Büroflächen: Mietpreisentwicklung



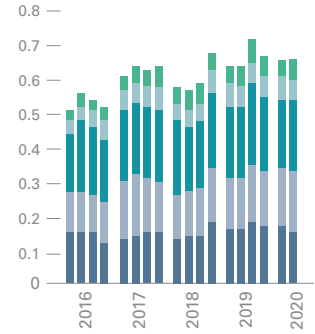
— Zürich — Basel — Genf — Schweiz — Mittelstädte
(Mietpreisabschlüsse, qualitätsbereinigter Index 1. Quartal 2020 = 100)

Büro



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

Verkauf



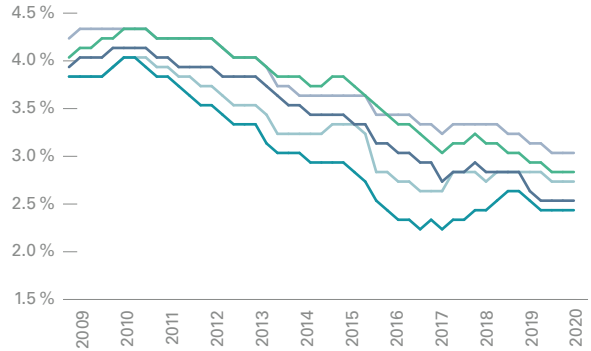
Transaktionsmarkt: Entwicklung der Spitzen-Anfangsrenditen

Büro



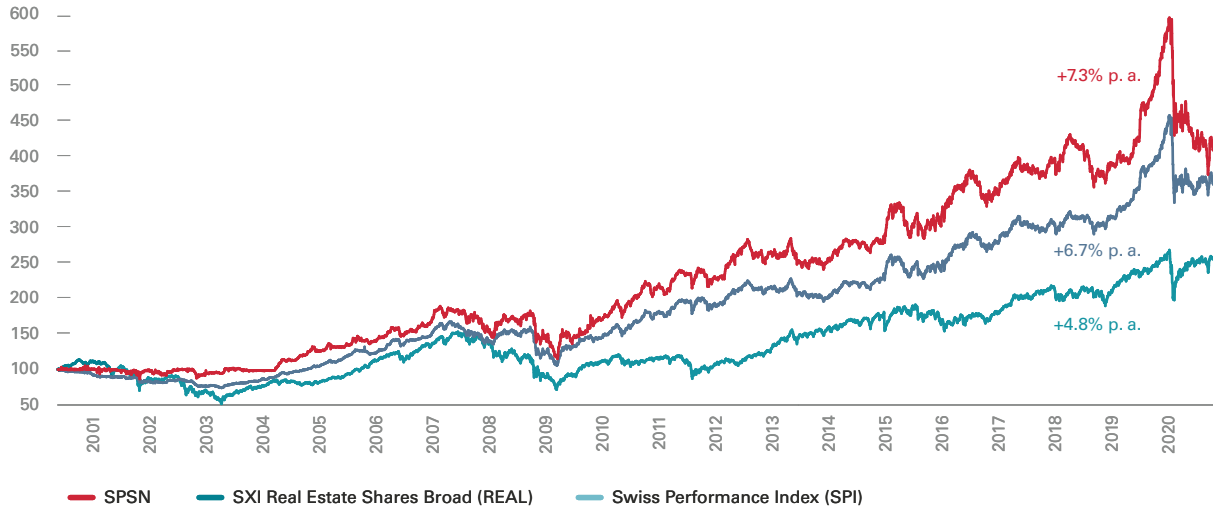
— Zürich — Genf — Bern — Basel — Lausanne

Verkauf



— Zürich — Genf — Bern — Basel — Lausanne

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



— SPSN — SXI Real Estate Shares Broad (REAL) — Swiss Performance Index (SPI)

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

Engagement und Verantwortung

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von Swiss Prime Site. Das Unternehmen engagiert sich im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit für die Transformation hin zu einer Wirtschaft und Gesellschaft, die auf die Partnerschaft zwischen unterschiedlichen Akteuren baut und in der unternehmerischer Erfolg, menschliches Wohlergehen und ein schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen Hand in Hand gehen.

Langfristige Ausrichtung an den Sustainable Development Goals (SDGs)

Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele und orientiert sich dabei an der Energiestrategie 2050 des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Die 17 SDGs werden von Swiss Prime Site als Bezugssystem genutzt, um ihr Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf sieben wesentlichen Zielen, zu deren Erreichung Swiss Prime Site durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung im Kerngeschäft beitragen kann: SDG 4 (Hochwertige Bildung), SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), SDG 9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur), SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden), SDG 12 (Verantwortungsvoller Konsum und Produktion), SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz), SDG 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele).

Die relevanten Sustainable Development Goals spiegeln sich auch in den von Swiss Prime Site bestimmten wesentlichen Themen, welche die Basis für das integrierte Management von finanziellen und nicht-finanziellen Aspekten sowie die integrierte Berichterstattung bilden.

Verantwortung übernehmen für sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen

Swiss Prime Site erachtet das SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) als geeignetes Leitmotiv ihrer unternehmerischen Verantwortung und setzt sich für sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen ein. Einerseits widerspiegelt es die Unternehmensvision, nachhaltige Lebensräume zu gestalten. Andererseits lassen sich mehrere Trends darunter einordnen, die das Kerngeschäft massgeblich beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise Urbanisierung, Intergenerationalität sowie die klimaadaptierte Gestaltung von Lebensräumen.

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass ein bedeutungsvoller Beitrag zum SDG 11 nur geleistet werden kann, wenn das Unternehmen auf seine Stärken baut. Dazu gehört ein klarer Fokus auf die Kundenbedürfnisse, die Förderung der Mitarbeitenden und einer innovativen Arbeitskultur sowie Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen. Basierend auf diesen Pfeilern entwickelte Swiss Prime Site gruppenweite, strategische Ziele, die in den Gruppengesellschaften weiter operationalisiert werden und so den Weg in eine erfolgreiche, nachhaltige Zukunft weisen.



«Die Integration der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte im Geschäftsmodell ist nicht nur unternehmerisch sinnvoll, es widerspiegelt auch das Verständnis von Swiss Prime Site hinsichtlich der Wahrnehmung der generationenübergreifenden Verantwortung zur Schaffung und Gestaltung von nachhaltigem Lebensraum!»

Martin Pfenninger
Head Group Sustainability Swiss Prime Site



LESEN SIE MEHR ÜBER DIE
LEBENSÄUUME VON MORGEN

SDG	Zielformulierung UNO	Kapital	Wesentliche Themen Swiss Prime Site
	Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern	Mitarbeitende	<ul style="list-style-type: none"> – Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit – Arbeitssicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden
	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Finanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Risikomanagement und verantwortungsvolle Unternehmensführung – Ertragssteigerung und attraktive Aktie
	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Innovation	<ul style="list-style-type: none"> – Unternehmenskultur, Reputation und Image – Marktorientierung – Innovationskultur und Partnerschaften – Datennutzung & Datenschutz
	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> – Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung – Optimale Anbindung von Liegenschaften – Prozessoptimierung und Kostenreduktion
	Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen	Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltige Beschaffung/Lieferketten – Kreislaufwirtschaft
	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> – Ressourcenverbrauch und CO₂-Emissionen – Gebäudezertifizierungen und klimaadaptiertes Bauen
	Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen	Stakeholder	<ul style="list-style-type: none"> – Kundenorientierung – Investor Relations Management

Wesentliche Themen

Im Rahmen einer umfassenden Wesentlichkeitsanalyse bestimmte Swiss Prime Site 2019 zum zweiten Mal nach 2017, welche Themen für die Weiterentwicklung des integrierten Managements von besonderer Bedeutung sind. Damit schuf das Unternehmen die Basis für die Integration wichtiger finanzieller und nichtfinanzieller Themen in das Management der Gruppe und definierte den strategischen Fokus der integrierten Berichterstattung (GRI 102-49).

Vorgehen zur Bestimmung der wesentlichen Themen

Bei der Wesentlichkeitsanalyse galt es zu beurteilen, wie wichtig das jeweilige Thema für die verschiedenen Stakeholder, für den Geschäftserfolg von Swiss Prime Site sowie hinsichtlich der Auswirkungen des Unternehmens auf die nachhaltige Entwicklung ist. Mit Beurteilung der Geschäftsrelevanz als dritte Dimension wird sichergestellt, dass die wesentlichen Themen eng mit dem Kerngeschäft verknüpft sind und in das strategische Management integriert werden können.

Swiss Prime Site ordnete die nach ihrer Wesentlichkeit bewerteten Themen nach den sechs Kapitalien des International Integrated Reporting Council (IIRC). Der Kapitalienansatz widerspiegelt den umfassenden Anspruch des Unternehmens, aus einer Vielzahl von Ressourcen nachhaltig Wert für die verschiedenen Stakeholdergruppen zu schaffen.

Einbindung interner und externer Stakeholder

Swiss Prime Site nutzte die Wesentlichkeitsanalyse insbesondere auch dazu, mit verschiedenen internen und externen Stakeholdern in einen wiederkehrenden Dialog zu treten. Neben Vertretern des Managements wurden Geschäftspartner und Kunden zu deren Prioritäten befragt. Zudem berücksichtigte Swiss Prime Site die Erkenntnisse des Stakeholderdialogs 2019. Die nächste Überprüfung der Wesentlichkeit ist für 2021 vorgesehen (GRI 102-46).

Integration der wesentlichen Themen in die Zielsetzung

Die Wesentlichkeitsanalyse dient Swiss Prime Site als Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des integrierten Managements von finanziellen und nicht-finanziellen Aspekten. Das Unternehmen definierte im Berichtsjahr – unter anderem gestützt auf die wesentlichen Themen – übergeordnete Konzernziele und leitet daraus Massnahmen für die Gruppengesellschaften ab (siehe Strategie/ Nachhaltigkeitsziele). Ausserdem definiert die Wesentlichkeitsanalyse den Fokus der vorliegenden integrierten Berichterstattung.



«Im JED sind unsere heutigen und künftigen Ansprüche entsprechend gestaltet: Arbeitsplätze, Worklounes und Kreativzonen. Zwischen den Arbeitsplätzen richten wir Rückzugsmöglichkeiten und Rückzugsegelegenheiten ein, die spontan belegt werden können. Alle grossen Sitzungszimmer werden in <The Branch> zu finden sein, unserem Coworking-Angebot, wo auch Drittfirmen Plätze buchen können.»

Andreas Hänsenberger
Konzeptentwickler Halter AG



LESEN SIE MEHR ÜBER
BÜROFLÄCHEN DER ZUKUNFT

Resultate der Wesentlichkeitsanalyse¹

Relevanz für die Stakeholder



Relevanz für die langfristige Wertschöpfung

Impact auf die nachhaltige Entwicklung ● Mittel ● Hoch ● Sehr hoch

¹ Eine detaillierte Herleitung der wesentlichen Themen finden Sie im Integrierten Geschäftsbericht 2019, auf Seite 38–41 (GRI 102-47).

**Unsere Strategie,
unser Geschäftsmodell,
unsere Wertschöpfung**

Strategie

Die Swiss Prime Site-Gruppe verfolgt die Vision, nachhaltige Lebensräume für die Gesellschaft als Ganzes und ihre Kunden zu schaffen. Mit ihrem erstklassigen Immobilienportfolio im Wert von CHF 12.3 Mrd. sowie einem umfassenden Dienstleistungsangebot entlang des Immobilienlebenszyklus verfügt das Unternehmen über eine einzigartige Positionierung, um diese Vision in die Tat umzusetzen und damit den Bedarf der Kunden und Gesellschaft langfristig zu befriedigen.

Nachhaltigkeit als integraler Teil der Unternehmensstrategie

Als grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz ist sich Swiss Prime Site ihrer Verantwortung für ihre Kunden, Mitarbeitenden, die Umwelt sowie eine langfristige Stadtentwicklung bewusst. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und Geschäftstätigkeit sowohl im Immobilien- als auch im Dienstleistungssegment.

Immobilien: Realisierung der Projektpipeline und Optimierung des Portfolios

Die Investitionen in Liegenschaften an erstklassigen Lagen sowie die Entwicklung von attraktiven und zukunftsfähigen Arealen bilden das Kerngeschäft von Swiss Prime Site. Für das Immobilienportfolio verfolgt Swiss Prime Site vier strategische Prioritäten.

Umsetzung und Erneuerung der Projektpipeline

Ziel ist die Umsetzung der attraktiven Projektpipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.

Anpassung des Nutzungsmix

Angestrebt ist die deutliche Anpassung des Nutzungsartenspiegels. Der Anteil der Büronutzung soll mittelfristig von 44% auf rund 50% wachsen, während für Retailflächen eine Reduktion von 26% auf ungefähr 20% angestrebt wird. Die weiteren Nutzungsarten, wie Hotel und Gastronomie, Logistik und Industrie, Leben im Alter inklusive Wohnen, sollen je rund 10% des Gesamtportfolios ausmachen.

Optimierung des Portfolios

Swiss Prime Site will das Potenzial aus dem Bestand noch besser nutzen. Dazu sollen Liegenschaften und Areale weiterentwickelt, neu positioniert oder bei fehlendem Potenzial veräussert werden.

Swiss Prime Site strebt bei der Höhe des Immobilienportfolios von rund CHF 12 Mrd. keine wesentlichen Änderungen an.

Leerstandsmanagement

Durch aktives Leerstandsmanagement strebt Swiss Prime Site mittelfristig eine Leerstandsquote in Richtung 4% an.

Dienstleistungen: Wachstum der verwalteten Vermögen und der Profitabilität

Mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli verfügt das Unternehmen über starke Dienstleister, die im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien sowie der Gruppe und Drittkunden stark nachgefragte Services erbringen und das Geschäftsmodell stärken.

Wachstum bestehender und Aufbau neuer Anlageprodukte

Swiss Prime Site Solutions strebt mittelfristig im Asset Management für Drittkunden deutliches Wachstum an. Bis 2025 sollen die Produktpalette erweitert und die verwalteten Vermögen auf rund CHF 7 Mrd. gesteigert werden. Gleichzeitig besteht das Ziel, den EBIT-Beitrag auf CHF 30 Mio. zu erhöhen. Die Ankündigung der neuen Anlagegruppe «Living+ Europe» für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung ist der erste Schritt hin zur Umsetzung der dafür notwendigen Massnahmen.

Erfolgreicher Transformationsprozess des Geschäftsmodells

Für Wincasa steht die Transformation des Geschäftsmodells im Vordergrund. Die Dienstleistungen bei Wohnnutzungen sollen digitalisiert und dadurch mehrheitlich automatisiert werden, während die Services im Geschäft mit Grosskunden in Richtung Areal- und Center-Management ausgebaut werden.

Best Ownership und ausgeglichenes operatives Resultat

Jelmoli strebt im herausfordernden Retailgeschäft bis 2023 ein ausgeglichenes operatives Ergebnis an.

Damit wird das Segment Dienstleistungen nach dem Verkauf von Tertianum mittelfristig erneut ein signifikantes Betriebsergebnis zur Gruppe beitragen.

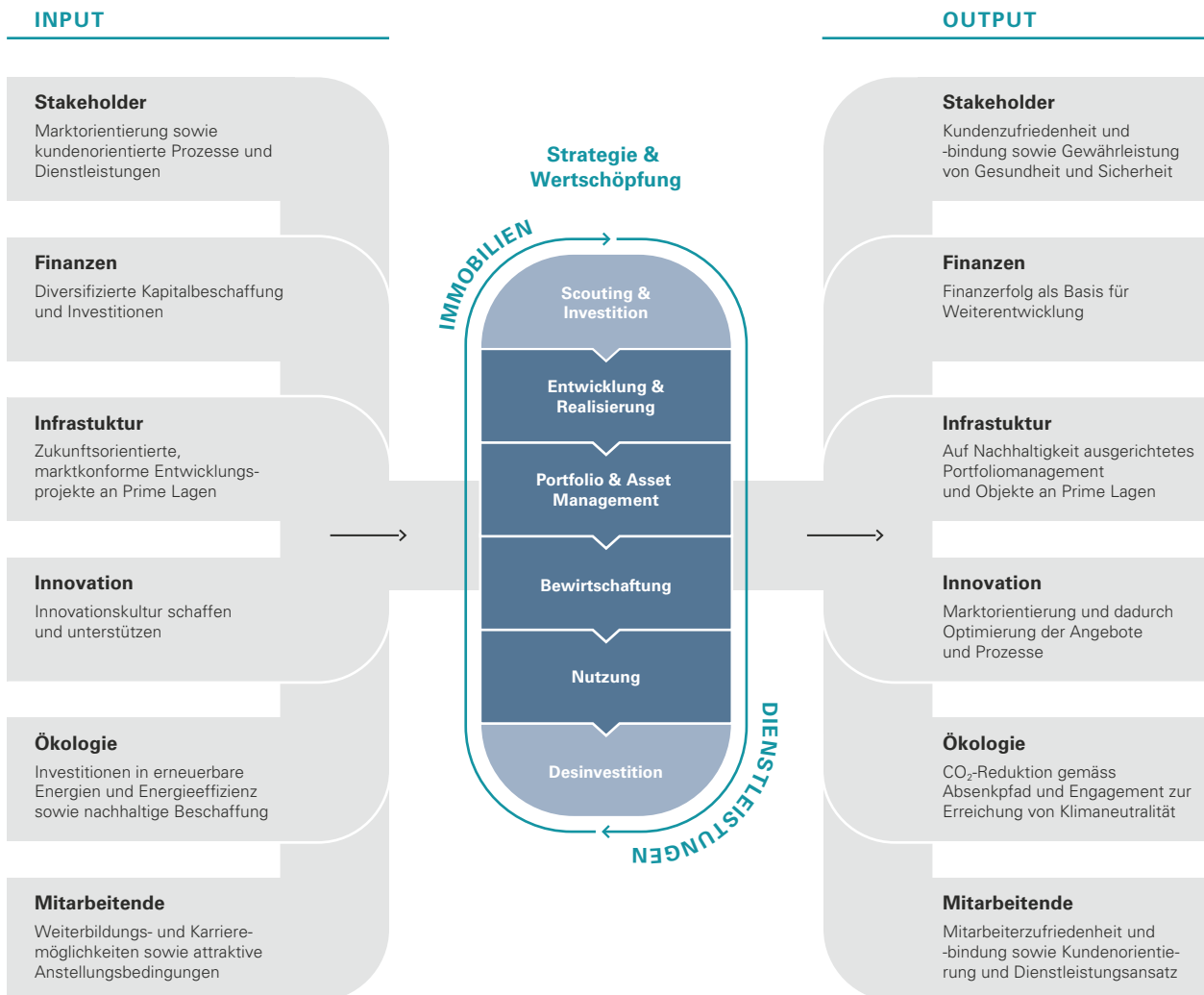
Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site steht ganz im Zeichen der Vision, innovativ und nachhaltig Lebensräume zu schaffen. Es deckt die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienlebenszyklus ab. Dazu gehören die erfolgreiche Investition beziehungsweise der Erwerb einer Liegenschaft oder eines Areals, die Projektentwicklung (Development) und Projektrealisierung (Construction), das Portfolio- und Asset Management, die Bewirtschaftung und falls notwendig oder von Vorteil die Devestition von Immobilien, Arealen oder Teilen davon. Swiss Prime Site setzt dabei höchste Qualitätsstandards um und richtet sich konsequent an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen aus. Ziel ist es, eine langfristige, mehrdimensionale Wertgenerierung sicherzustellen.

Fokussierung des Geschäftsmodells

Swiss Prime Site veräusserte im Berichtsjahr die Tertianum Gruppe an die Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis. Der Verkauf umfasste den operativen Betrieb von über 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. 15 bereits zum Portfolio von Swiss Prime Site gehörende Immobilien, mit Tertianum als Mieterin, verbleiben weiterhin im Besitz des Unternehmens. Mit dem Verkauf der Gruppengesellschaft Tertianum fokussiert Swiss Prime Site das Businessmodell und die dazugehörige immobilienfokussierte Wertschöpfung.

Integriertes Geschäftsmodell Swiss Prime Site



Optimierung der Wertschöpfung entlang von sechs Kapitalien

Swiss Prime Site versteht Wertschöpfung als umfassendes Konzept, bei dem neben der Erfüllung finanzieller Ziele auch nichtfinanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Der Mehrwert für die Aktionäre, Kunden, Mitarbeitenden und Lieferanten steht ebenso im Zentrum wie der verantwortliche Umgang mit der Umwelt, die Weiterentwicklung durch Innovation sowie die guten Beziehungen zu weiteren Stakeholdergruppen. Swiss Prime Site hat zum Ziel, die Wertschöpfung über ihr Geschäftsmodell entlang von sechs Einflussgrössen, sogenannten «Kapitalien», zu optimieren:

Stakeholder

Die Beziehung zu Kunden, Mitarbeitenden, Investoren und Geschäftspartnern stellt die Basis des Geschäftserfolgs dar. Alle Gruppengesellschaften pflegen einen engen Austausch mit ihren jeweiligen Stakeholdern. Damit stellen sie ihre Zufriedenheit sicher und können rasch auf neue Bedürfnisse reagieren.

Finanzen

Stabile und zukunftsfähige Unternehmen basieren auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Neben den Erträgen aus der operativen Tätigkeit umfasst das Finanzkapital die Mittelfreisetzung aus gezielter Desinvestition und die Mittelbeschaffung auf den Kapitalmärkten. Darin eingeschlossen ist die Kapitalaufnahme für die Finanzierung von klar definierten, zertifizierten Immobilienprojekten sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsvorhaben im Rahmen eines Green Bond Frameworks.

Infrastruktur

Die Infrastruktur der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst einerseits die rund 200 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.

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 Erkenntnisse bei Bestandsimmobilien oder in verschiedenen Entwicklungsprojekten angewendet.

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. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio, wo das eingesetzte Kapital die grösste Wirkung erzielt. Dazu gehört vor allem der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen sowie die stärkere Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft.

Mitarbeitende

Das Wissen, die Kompetenzen und Erfahrungen der Mitarbeitenden bilden die Essenz, um kundenorientierte und marktrechte 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. Der Geschäftserfolg ist deshalb mitunter davon abhängig, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und zu erweitern.



«Wir behandeln Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Die sechs Kapitalien des International Integrated Reporting Framework erlauben es uns, die vielfältigen Bausteine unseres Erfolgs umfassend zu präsentieren.»

Mladen Tomic
Head Group Communications



LESEN SIE MEHR ZU DEN GRUNDSÄTZEN DER BERICHTERSTATTUNG VON SWISS PRIME SITE

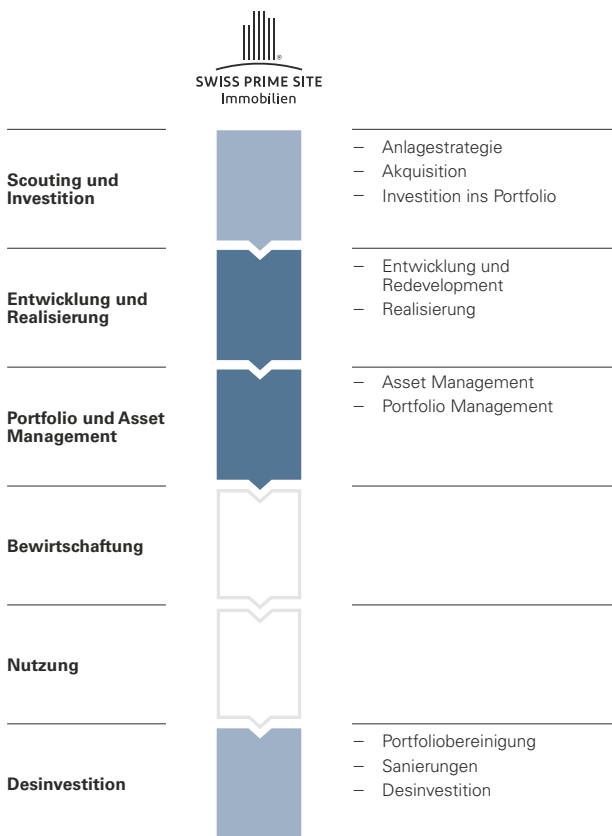
Segment Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien ist eine auf den Schweizer Markt fokussierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Das Portfolio weist per Ende 2020 einen Gesamtwert von CHF 12.3 Mrd. aus. Es besteht aus erstklassig gelegenen Qualitätsliegenschaften, die zur Hauptsache von kommerziellen Mietern genutzt werden.

Geschäftsmodell

Swiss Prime Site Immobilien initiiert den Wertschöpfungsprozess der Gruppe mit der Akquisition kommerzieller Liegenschaften, Arealen oder Grundstücken. Den unternehmerischen Fokus von Swiss Prime Site Immobilien bildet in erster Linie das Portfolio- und Asset Management. Darüber hinaus sind Entwicklungen und Realisierungen von Immobilienprojekten sowie Umnutzungen oder Modernisierungen ganzer Areale von grosser Wichtigkeit für die Wertschöpfung. Das erstklassige Immobilienportfolio wird kontinuierlich strategisch optimiert (vergleiche Strategie).

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Immobilien



Immobilienportfolio

Die Immobilien von Swiss Prime Site verfügen ausnahmslos über eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität. Darüber hinaus weist das Bestandsportfolio insgesamt eine gute Nachhaltigkeitsbilanz aus. Um diese weiter zu optimieren, werden gezielte Massnahmen ergriffen und Investitionen im Rahmen des CO₂-Absenkpades von Swiss Prime Site getätigt. Das Ziel ist es, den Ressourcenverbrauch kontinuierlich zu verbessern und bis 2040 Klimaneutralität im Immobilienportfolio zu erreichen (siehe CO₂-Absenkpfad).

Insgesamt umfasst das Portfolio per Ende 2020 185 Liegenschaften. Die Gesamtnutzungsfläche erhöhte sich auf 1 673 005 m², während die Leerstandsquote durch proaktives Management trotz des schwierigen Umfelds auf 5.1% gehalten werden konnte.

Geografische Verteilung

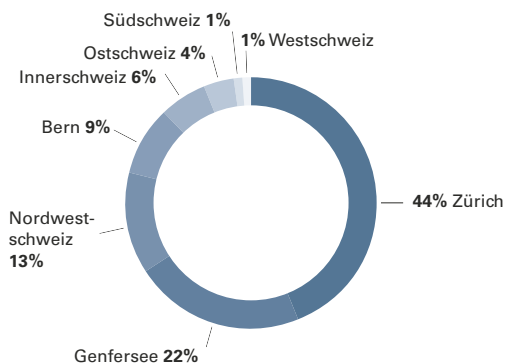
Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund 80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 44% den Hauptanteil aus. Eine weitere bedeutende Region ist das Genferseebecken mit einem Anteil von 22%.

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio zur Hauptsache auf die Bedürfnisse von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ausgerichtet. Aktuell sind 44% als Büros und 26% als Verkaufsräume vermietet. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 21% des Nettomietetrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 34% des Portfolios werden nach vier bis neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

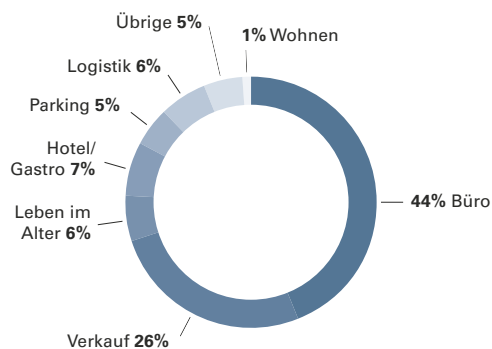
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2020



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2020



¹ Segment Immobilien

Highlights aus dem Berichtsjahr

2020 entwickelte Swiss Prime Site Immobilien das Portfolio zielgerichtet weiter. Im Stücki Park in Basel, wo das Unternehmen die Flächen bis 2023 um mehr als 70 000 m² (Labore und Büros) erweitert, konnten wesentliche Meilensteine erreicht werden. Mieter haben die ersten Flächen bezogen. Das im Herbst 2020 fertiggestellte Multiplexkino öffnete aufgrund der Pandemie erst 2021 seine Säle. Die Projekte «West-Log» in Zürich-Altstetten und JED (Bestandsbauten) in Schlieren stehen kurz vor Fertigstellung im Frühjahr 2021. Im Logistik-Gebäude «West-Log» zog Elektro-Material als Ankermieter ein. Mit den Firmen Halter und Zühlke bezogen auch im JED die beiden Ankernutzer ihre Mietflächen. Die Flexibilität der Gebäude für unterschiedlichste Büro- und Gewerbenutzungen bieten den neuen und künftigen Mietern idealen Gestaltungsspielraum für ihre Tätigkeit. Die Projekte Schönburg in Bern und YOND in Zürich gewannen im Berichtsjahr internationale Architekturpreise.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Portfolios legte Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr grossen Wert auf die Reduktion des Wärme- und Stromverbrauchs. Um die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom zu erhöhen, wurden 18 Objekte identifiziert, bei denen zusätzliche Photovoltaikanlagen installiert werden können. Davon wurden im Berichtsjahr bereits vier Anlagen mit einer installierten Gesamtleistung von rund 380 kWp in Betrieb genommen. Weitere Projekte werden 2021 abgeschlossen. Mehr Informationen zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks lesen Sie im Kapitel CO₂-Absenkpfad.

Projektpipeline

Eine Stärke von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, einerseits mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren und andererseits den Grad der Nachhaltigkeit innerhalb des Portfolios positiv zu beeinflussen.

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

Das Investitionsvolumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien beträgt per Ende 2020 rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 1080 Mio. Das mit einem Volumen von CHF 300 Mio. grösste Einzelprojekt ist Alto Pont-Rouge in Lancy. Das Vorhaben ist in seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht damit doch ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. Bei der Grossüberbauung Espace Tourbillon in Plan-les-Quates konnten kurz nach Baustart im 2. Halbjahr 2017 zwei von fünf zu erstellenden Liegenschaften veräussert werden. Zwei weitere Häuser befinden sich im Verkauf, wovon eines im gewerblichen Stockwerkeigentum verkauft wird. Das fünfte Gebäude (CHF 85 Mio. Investitionen) wird ins Bestandsportfolio übernommen. Die Projekte im Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Netto- rendite auf.

Projekte in Planung

Per Ende 2020 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 640 Mio. in Planung. Das mit einem Volumen von CHF 222 Mio. grösste Einzelprojekt ist die Müllerstrasse in Zürich. Dabei handelt es sich um eine umfassende Modernisierung des bestehenden Büro- hauses. In Planung beziehungsweise teilweise bereits im Bau befinden sich zudem vier Projekte zur Erstellung von neuen Wohn- und Pflegezentren (Monthey, Olten und Richterswil) sowie einer Residenz (Paradiso) für Tertianum.

Darüber hinaus verfügt Swiss Prime Site Immobilien über Land- reserven sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

Highlights aus dem Berichtsjahr

Auch bei Entwicklungsprojekten legt Swiss Prime Site grossen Wert auf Nachhaltigkeit. Das Unternehmen orientiert sich seit 2019 an den Kriterien des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und geht auch beim Thema Kreislaufwirtschaft neue Wege. Beim Neubau JED in Schlieren wird erstmalig ein zirkulärer Beton der Firma Eberhard eingesetzt. Dieser erlaubt es, die Primärressourcen Sand und Kies massiv zu reduzieren und zu- sätzlich im Granulat des Sekundärbaustoffs langfristig CO₂ zu speichern.



«Unsere prall gefüllte Ent- wicklungspipeline erlaubt es uns, das Immobilien- portfolio qualitativ weiter zu stärken und kontinuier- lich zu verjüngen. Objekte, welche nach Fertigstellung in den Bestand übergehen, gilt es durch Wertschöp- fung aus Reserven im Portfolio oder durch stra- tegische Akquisitionen laufend zu substituieren.»

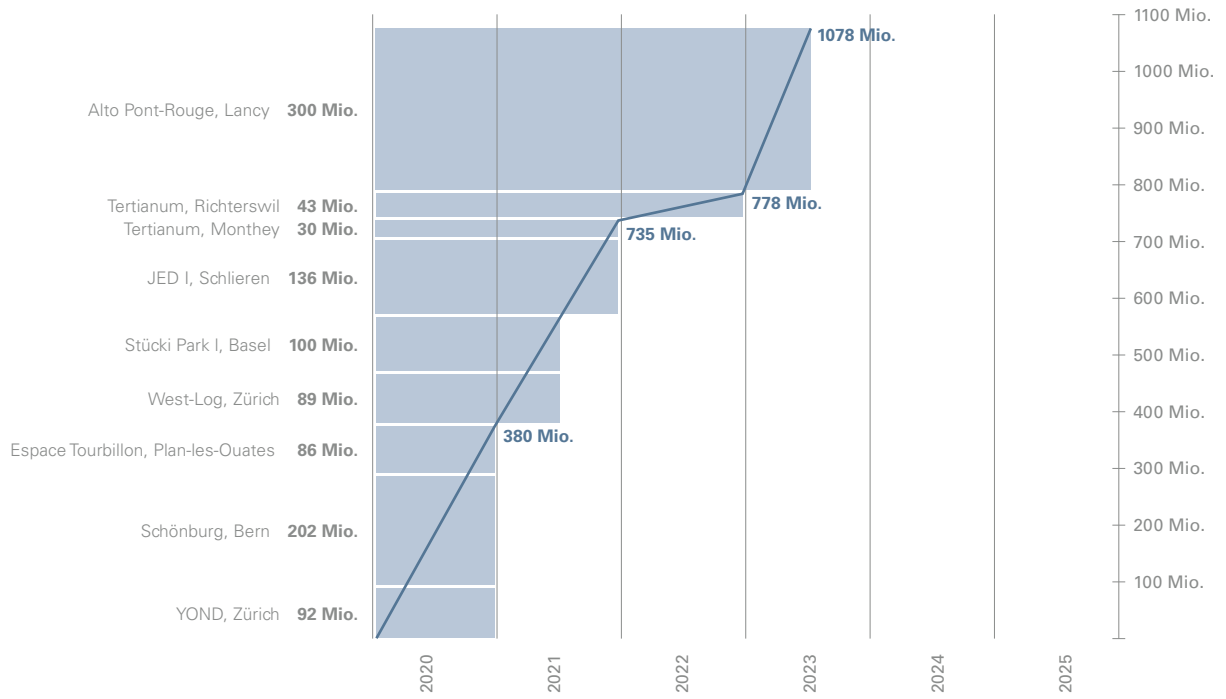
Urs Baumann
Head Development, Swiss Prime Site Immobilien



HIER ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DIE PROJEKTE VON SWISS PRIME SITE

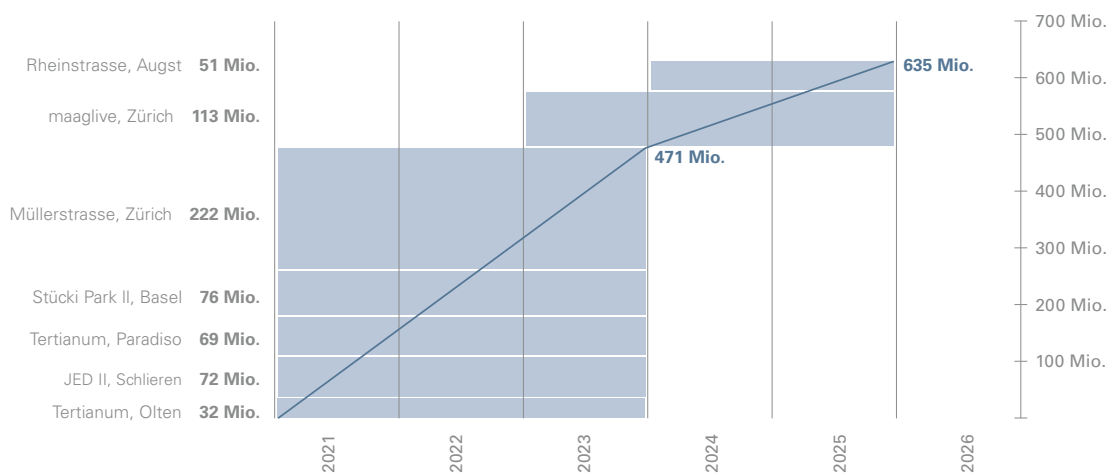
Projekte im Bau

Werte in CHF



Projekte in Planung

Werte in CHF



Segment Dienstleistungen

Swiss Prime Site Solutions ist die auf das Asset Management für Dritte spezialisierte Gruppengesellschaft. Für die Kundin Swiss Prime Anlagestiftung betreut sie schweizweit CHF 2.6 Mrd. Assets under Management. Insgesamt konnten die Assets under Management auf CHF 3.0 Mrd. gesteigert werden.

Geschäftsmodell

Swiss Prime Site Solutions erbringt auf der Ebene Portfolio- und Asset Management umfassende Dienstleistungen entlang dem Lebenszyklus von Immobilien. Zum Angebotsspektrum in den Bereichen Portfolio- und Asset Management, Development & Construction und Akquisition & Sales gehören die Erarbeitung von Akquisitions- und Veräusserungsstrategien, Potenzialanalysen innerhalb des bestehenden Portfolios, Steuerung sowie Monitoring von Immobilienentwicklungen, Durchführung von Emissionen sowie der Aufbau von kundenspezifischen Strategien zur Steigerung der Effizienz und Durchdringung des Marktes. Swiss Prime Site Solutions wird ab 2021 ihre Wertschöpfung mit Dienstleistungen im Bereich von Fondsprodukten ausweiten. Damit wird das Wachstum der Assets under Management und das Resultat aus der Gruppengesellschaft deutlich zulegen.

Highlights aus dem Berichtsjahr

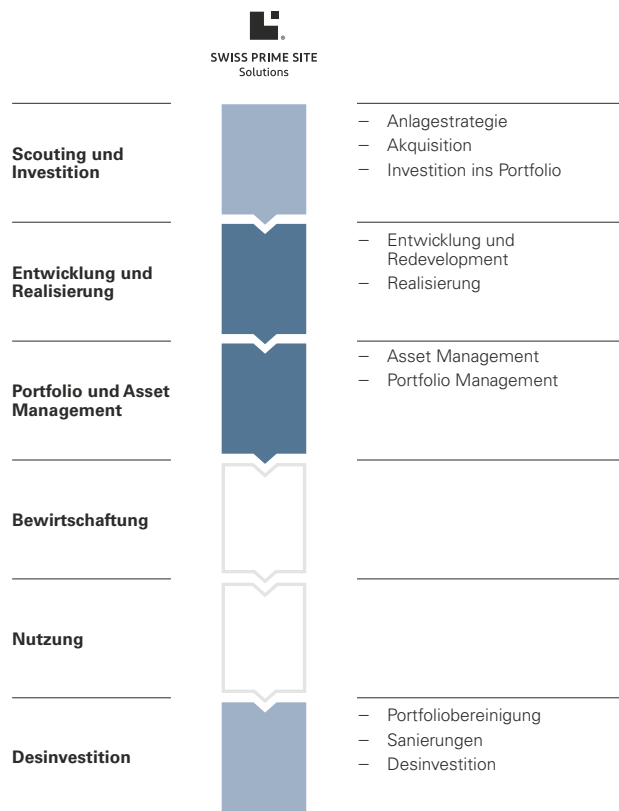
Obwohl das akquisitorische Wachstum zu ansprechenden Renditen im Berichtsjahr anspruchsvoll war, konnte Swiss Prime Site Solutions die Projektpipeline für die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) erweitern. Das Unternehmen akquirierte attraktive Objekte und führte bestehende Projekte erfolgreich weiter. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte das Berichtsjahr mit einer gesteigerten Anlagerendite abschliessen.

Neben der erfolgreichen Weiterführung der bestehenden Anlagegruppe konzipierte Swiss Prime Site Solutions ein neues Auslandsanlageprodukt für die SPA, das im Berichtsjahr von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bewilligt und noch 2020 lanciert werden konnte. Die neue Anlagegruppe «SPA Living+ Europa» erlaubt es Schweizer Pensionskassen, in gefragte europäische Wohnimmobilien zu investieren. Durch die Lancierung des Anlageprodukts der SPA kann Swiss Prime Site Solutions ihre Kundenbasis weiter ausbauen und wertvolle länderübergreifende Partnerschaften aufbauen. Zusätzlich ist vorgesehen, das Dienstleistungsspektrum 2021 mittels Fonds zu erweitern.

Die neu geschaffene Stelle des Chief Investment Officer komplettiert das Team rund um den strategischen Kunden Swiss Prime Anlagestiftung. Neben der Erweiterung der Kundenbasis und der Akquisition von neuen Mandaten wird sich die ergänzte Geschäftsleitung auch verstärkt dem Thema Nachhaltigkeit widmen. Bereits im Berichtsjahr begann das Unternehmen mit der Entwicklung und Umsetzung strategischer Initiativen, welche als zentrales Element die Ausarbeitung eines CO₂-Reduktionspfades für die SPA vorsieht.

Um die Marktposition im Bereich Asset Management & Services weiter zu stärken und auszubauen, wurden per 1. Januar 2021 die beiden zur Swiss Prime Site-Gruppe gehörenden Gesellschaften immoveris und Swiss Prime Site Solutions zusammengeführt. Mit der Bündelung der Ressourcen und Konsolidierung des Know-hows wird Swiss Prime Site Solutions noch besser auf die individuellen Bedürfnisse der Kunden eingehen können.

Wertschöpfungsprozesse Swiss Prime Site Solutions



Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das Unternehmen bietet seinen Kunden ein umfassendes, lebenszyklusübergreifendes Dienstleistungsportfolio – mit der Expertise von fast 1 000 Spezialisten an 24 Standorten in allen Regionen des Landes an. Damit ist Wincasa einer der grössten und einflussreichsten Teilnehmer des Immobilienmarktes Schweiz.

Geschäftsmodell

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.

Highlights aus dem Berichtsjahr

Die Komplexität der Immobiliendienstleistungen hat während des Berichtsjahrs besonders aufgrund der COVID-19-Pandemie zugenommen. Die Abwicklung von Mietzinsbegehren in Abstimmung mit den unterschiedlichen Vorgaben der verschiedenen Eigentümerinnen war mit hohem Aufwand verbunden. (Teil-)Schliessungen und Wiederöffnungen der Einkaufszentren verlangten von Wincasa ebenfalls agiles und schnelles Handeln. Durch die frühzeitige Einführung eines Krisenstabs konnten Schutzmassnahmen schnell verordnet und Stakeholder proaktiv informiert werden. Dadurch konnten auch während des Lockdowns über 1 000 Wohnungsübergaben durchgeführt und eine hohe Kundenzufriedenheit erreicht werden.

Wincasa lancierte im Berichtsjahr eine neue Dienstleistung im Bereich Elektromobilität. Gemeinsam mit Partnern berät das Unternehmen Immobilieneigentümer im Umgang mit steigenden Marktanforderungen und entwickelt zusammen mit ihnen objektspezifische Elektromobilitätskonzepte.

Im Rahmen der internen Umstrukturierung konsolidierte Wincasa drei Standorte im Raum Zürich und Winterthur und vermietete diese an Dritte oder nutzte eine Teilfläche als Training-Center für eigene Zwecke um. Im Zuge dessen zogen 350 Mitarbeitende in die Räumlichkeiten des neuen Hauptsitzes im YOND in Zürich-Albisrieden. Dort profitieren sie von einer innovativen Arbeitsraumgestaltung, die zeit- und ortsunabhängiges Arbeiten unterstützt. Ausserdem wurde ein Mobilitätskonzept für die Standorte Zürich und Winterthur umgesetzt, welches die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie Car-Sharing fördert.

Wertschöpfungsprozesse Wincasa





«Mit unserem Engagement für eine mieterfreundliche Ladeinfrastruktur leisten wir aus Überzeugung einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität. Wir erwarten, dass im betreuten Immobilienportfolio bis 2030 ca. 10 000 bis 15 000 Ladestellen eingerichtet werden können. Diese Entwicklung haben wir zum Anlass genommen, für den Mietermarkt eine End-to-End-Dienstleistung im Bereich Elektromobilität zu entwickeln.»

Matthias Schmid
Projektleiter Elektromobilität, Wincasa



LESEN SIE MEHR ÜBER E-MOBILITÄT

Jelmoli ist der führende Premium Department Store an bester Lage in Zürich, der seinen Kunden durch hochstehende Produkte, qualifizierte Beratung und erstklassigen Service ein exklusives Shopping-Erlebnis bietet. 2020 führte Jelmoli Artikel von rund 2 200 exklusiven Marken im Sortiment.

Geschäftsmodell

Jelmoli bietet den Kunden neben einem abwechslungsreichen Markenmix ein innovatives Gastronomie- und Event-Erlebnis. Dank der Vermietung von Verkaufsflächen an Dritte sorgt Jelmoli für eine zusätzliche Optimierung der Wertschöpfung. Dabei nutzt Jelmoli unter anderem eine hochklassige Immobilie von Swiss Prime Site Immobilien, direkt an der Bahnhofstrasse im Zentrum von Zürich.

Highlights aus dem Berichtsjahr

Ein besonderes Highlight im Berichtsjahr war für Jelmoli die Expansion an den Flughafen Zürich, die wie geplant umgesetzt werden konnte. Von der Eröffnung im Airside Center sowie im «The Circle» verspricht sich Jelmoli Skalen- und Synergieeffekte. Dabei stehen die Markenpositionierung und -präsenz bei der internationalen sowie Schweizer Kundschaft im Vordergrund. Eine Rückkehr zur Normalität im Flughafenbetrieb vorausgesetzt, bedingt die gewünschte Effizienzsteigerung diverse Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Im Rahmen des Projekts 2025 trieb Jelmoli deshalb die Digitalisierung weiter voran. Mit der Einführung des neuen ERP-Systems wurde eine neue IT-Systemlandschaft geschaffen, um bereichsübergreifende Optimierungs- und Effizienzsteigerungen zu realisieren.

Dieser Prozess wurde von sogenannten «Transformationsagenten» unterstützt. Dadurch ergaben sich auch neue Betätigungsfelder, welche die Anforderungen an die Fähigkeiten der Mitarbeitenden verändern. Jelmoli investierte im Berichtsjahr deshalb nochmals verstärkt in die für die Digitalisierung notwendigen Kompetenzen. Auch das Thema integrierte Nachhaltigkeit wurde bei Jelmoli im Berichtsjahr stärker verankert. Da Konsumenten vermehrt die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Marken hinterfragen, ist das Lieferantenmanagement im Retailgeschäft von besonderer Bedeutung. 2020 trat Jelmoli deshalb der amfori-BSCI/BEPI-Initiative bei. Damit verpflichtet sich Jelmoli, den amfori-Verhaltenskodex einzuhalten, der bestimmte Umwelt- und Sozialstandards vorschreibt. Zu diesem Anlass wurden im September 2020 die neuen Lieferantenbedingungen verabschiedet, die von einem Grossteil der Lieferanten, beispielsweise in den Bereichen Mode, Home &

Living, Wäsche, Kids, Sport oder auch Beauty, unterzeichnet werden müssen.

Schliesslich wurden bei Jelmoli im Berichtsjahr neue Organisationsstrukturen eingeführt und ein Führungswechsel vollzogen. Die neue CEO, Nina Müller, übernahm ihre Position noch während des Lockdowns im Frühjahr 2020. Mit der Übernahme der Geschäftsleitung von Jelmoli wurde sie auch Mitglied der Gruppenleitung der Swiss Prime Site-Gruppe. Im Berichtsjahr hat die Swiss Prime Site-Gruppe zudem eine strategische Überprüfung verschiedener Varianten der Immobilie «Jelmoli» durchgeführt. Dabei wurde einer Optimierung des Betriebes unter Wahrung der bestehenden Verkaufsflächen zugestimmt und ein klares Bekenntnis zu Jelmoli verabschiedet.

Wertschöpfungsprozess Jelmoli



Unsere Ziele, unsere Massnahmen

Gruppenziele und Roadmap

Das haben wir 2020 erreicht

Nebst den im letzten Geschäftsbericht kommunizierten Unternehmenszielen kamen durch COVID-19 bedingte zusätzliche unterjährige Ziele hinzu.

Es galt über 500 Mieterbegehren, welche an das Asset Management von Swiss Prime Site Immobilien gerichtet wurden, zu bearbeiten und bis zum Jahresende abzuschliessen. Weitere über 2000 Mieterbegehren sollten zudem durch Wincasa im Auftrag von Drittkunden administrativ bearbeitet und ebenfalls abgeschlossen werden.

Trotz des herausfordernden Jahres sollten die weiteren im integrierten Bericht 2019 formulierten Ziele nicht aus den Augen verloren gehen. Mit der erstmaligen GRESB-Eingabe für das



«Nachhaltiger Erfolg basiert darauf, dass die mittel- und langfristigen Ziele konsequent im Business-Plan verankert und in den Jahreszielen des Managements als messbare Grössen reflektiert werden.»

René Zahnd
CEO Swiss Prime Site



LESEN SIE MEHR ÜBER DIE HALTUNG UND ZIELE VON SWISS PRIME SITE BEZÜGLICH NACHHALTIGKEIT

Präzisierte Gruppenziele und KPI's

Kategorie	Gruppenziele	Zugehörige Themen	Lead-KPIs
Stakeholder	Fokussierung auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Kunden.	Gewährleistung Kundengesundheit und -sicherheit und Förderung Wohlbefinden Kundenzufriedenheit und -bindung	– Investitionen in Kundengesundheit und -sicherheit – Auswertung Kundenbefragungen – Net Promoter Score
Finanzen	Nachhaltig Wert schaffen.	Finanzierungsstrategie Ausschüttungspolitik	– Eigenkapitalquote – Dividende
Infrastruktur	Investitionen in sozial- und umweltverträglichen Objekten und Infrastruktur an Prime Lagen.	Nachhaltiges Property und Asset Management Zukunftsorientierte, marktkonforme Neu- und Umbauprojekte	– GRESB-Performance Score – Leerstandsquote – GRESB-Development Score – Rendite
Innovation	Weiterentwicklung Geschäftsmodell und Förderung einer innovativen Unternehmenskultur.	Marktorientierung Innovative Unternehmenskultur	– Wiedervermietung – Empfundene Innovationskraft aus Kundenperspektive – Empfundene Innovationskraft aus Mitarbeiterperspektive
Ökologie	Laufende Optimierung des Ressourcenverbrauchs und langfristige Zielvorgabe Klimaneutralität.	2-Grad-Ziel (Science Based Targets) Nachhaltige Beschaffung	– Zielerreichungsgrad CO ₂ -Absenkpfad – Umsetzungsgrad Nachhaltigkeitskriterien und Ausschlusskriterien in der Beschaffung
Mitarbeitende	Stärkung der Arbeitgebermarke und Förderung der Kundenorientierung unserer Mitarbeitenden.	Mitarbeiterentwicklung und -bindung Verantwortungsbewusstsein, Kundenorientierung und Dienstleistungsansatz	– Fluktuationsrate – Mitarbeiterzufriedenheit – Investition in Aus- und Weiterbildung – Auswertung Mitarbeiterbefragungen – Interne Weiterbildungen aufgrund von Kundenfeedbacks

Bestands- und Development-Portfolio sowie der Lancierung des ersten Green Bonds nach den Kriterien des eigens dafür verfassten Frameworks konnten im Bereich Ökologie zwei zentrale Meilensteine erreicht werden.

Trotz aller Bemühungen wurden einzig die Ziele im Zusammenhang mit der Fluktuation von Mitarbeitenden insbesondere bei den personalintensiven Gruppengesellschaften Wincasa und Jelmoli abermals klar verfehlt. Eine erneute Intensivierung der Massnahmen in diesem Bereich ist damit unabdingbar.

Gruppenziele weiter präzisiert

Unter Aufsicht des 2019 ins Leben gerufenen Sustainability Boards schärfte Swiss Prime Site im Berichtsjahr die langfristigen, strategischen Nachhaltigkeitsziele. Der Führungsanspruch hinsichtlich Zielvorgaben und Aktionsprogrammen stellt auf drei für die ganze Swiss Prime Site-Gruppe zentralen Bereiche ab, welche sich aus der Vision und Mission, den wesentlichen Themen sowie den sechs Kapitalien herleiten: Kunden, Mitarbeitende und Ökologie. Auch die innovative Weiterentwicklung des Geschäftsmodells, die Bereitstellung zukunftsfähiger Infrastruktur und der nachhaltige Finanzerfolg sind Teil des integrierten Zielbilds.

Während die Zielformulierung bezüglich Klimaneutralität und das entsprechende Aktionsprogramm CO₂-Absenkpfad bereits gut etabliert und in die Strategie eingebettet sind, sollen die Ziele und Massnahmen in Zusammenhang mit Kunden und Mitarbeitenden für die jeweiligen Gruppengesellschaften weiter präzisiert werden.

Umsetzung in den Gruppengesellschaften

Im Rahmen der Businessplan- und Budgetierungsprozesse müssen die Gruppenziele auf die einzelnen Gruppengesellschaften heruntergebrochen werden. Die Gruppengesellschaften können dabei zusätzliche Ziele und Massnahmen definieren und den jeweiligen Kapitalien zuordnen. Ebenso muss pro Kapital mindestens eine Zielvorgabe zur Erreichung der übergeordneten Gruppenziele beitragen.

Die Roadmaps der Gruppengesellschaften, welche bis anhin Bottom-up erstellt wurden, erfahren dadurch eine Entschlackung. Zudem wird durch die Top-down vorgegebenen KPIs die Messbarkeit des gruppenweiten Zielfortschritts weiter verbessert.

Mittelfristige Ziele

	Stakeholder	Kontinuierliche Steigerung Kundenzufriedenheit
	Finanzen	Erhöhung der qualifizierten Liegenschaften gemäss Green Bond Framework
	Infrastruktur	GRESB Score > Peer Average
	Innovation	Gezielte Investitionen in Start-ups
	Ökologie	Klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040
	Mitarbeitende	Kontinuierliche Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit



Stakeholder

Für Swiss Prime Site ist der regelmässige Austausch mit allen Anspruchsgruppen ein zentrales Element der nachhaltigen Geschäftsführung. Das Unternehmen möchte Bedürfnisse und Erwartungen im Dialog eruieren und die Geschäftsaktivitäten im Einklang mit der Unternehmensstrategie darauf ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Bedürfnisse und Anliegen der Kunden. Mit ihnen stehen alle Gruppengesellschaften in stetem Austausch, sei es in der geschäftsalltäglichen Interaktion, durch dedizierte Feedbackgespräche oder die gängigen Informationskanäle.

Kundenfokus stärken

Gerade die gesteigerte Kundeninteraktion während des pandemiebedingt aussergewöhnlichen Berichtsjahres hat gezeigt, dass der Austausch mit verschiedenen Kundengruppen in Zukunft durchaus intensiviert werden und Geschäftsprozesse noch kundenzentrierter gestaltet werden können. Feedback soll noch systematischer über regelmässige Umfragen eingeholt und direkt in die Verbesserung der Angebote und Prozesse sowie in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden einfliessen. Gerade der Austausch mit Kunden und Geschäftspartnern gestaltet sich sehr gruppengesellschaftsspezifisch.

Aktuelle Herausforderungen durch externen Input meistern

Neben den verschiedenen Kundeninteraktionen nutzt Swiss Prime Site den Austausch mit weiteren Anspruchsgruppen dazu, Inputs zu aktuellen Themen und Herausforderungen entgegenzunehmen und für die Weiterentwicklung des Unternehmens zu nutzen. Mit externen Stakeholdern führt das Unternehmen deshalb alle zwei Jahre – zusätzlich zu den kontinuierlichen Geschäftsinteraktionen – einen Stakeholderdialog durch. Nebst Experten werden stellvertretend für die unterschiedlichen Kundenbeziehungen stets auch eine Auswahl an Mietern und Geschäftspartnern zu der Veranstaltung eingeladen.

Mehr Informationen dazu lesen Sie im GRI-Bericht.



«Aktuell arbeiten wir fast alle im Homeoffice. Doch trotz Digitalisierung und Remote Work zeigt es sich, dass Innovationen und gute Ideen auch durch persönliche und physische Interaktionen in Teams entstehen. JED bietet die perfekte Voraussetzung, um gemeinsam mit unseren Kunden neue Ideen zum Markterfolg zu entwickeln.»

Nicolas Durville
CEO und Partner Zühlke Group



LESEN SIE MEHR ÜBER DAS INNOVATIVE PROJEKT «JED»



LESEN SIE MEHR ÜBER DIE KUNDENFOKUSSIERUNG VON SWISS PRIME SITE

Ökologie

Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung im Bereich Klimaschutz bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Klimaneutralitätsziel des Bundesrates leisten zu können. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben entwickelte das Unternehmen 2019 einen CO₂-Absenkpfad für das gesamte Immobilienportfolio. Swiss Prime Site plant, bis 2050 rund CHF 650 Mio. zu investieren, um langfristig auch als Gruppe das Ziel Klimaneutralität zu erreichen.

Mehr Informationen zu gruppenweiten Vorgaben finden Sie in der Environmental Policy.

Fokus Immobilienportfolio

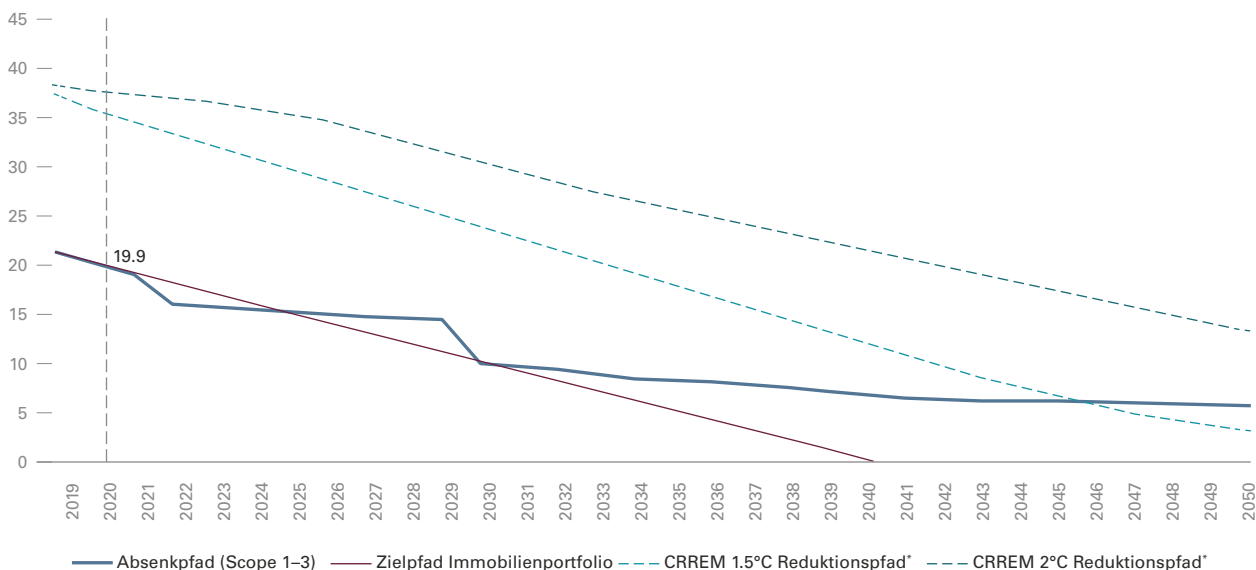
Der Fokus des CO₂-Absenkpades liegt auf dem Energieverbrauch des Immobilienportfolios. Die CO₂-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen). Da das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site vergleichsweise jung und auf einem technologisch modernen Stand ist, sind Energieverbrauch und CO₂-Emissionen bereits heute vergleichsweise tief.

Im Berichtsjahr hat das Sustainability Board von Swiss Prime Site das Reduktionsziel für das Immobilienportfolio weiter verschärft. Neu soll bereits 2040 Klimaneutralität im Betrieb erreicht werden. Der aktuelle CO₂-Absenkpfad (Planungsstand 31.12.2020) bezieht Scope-1, -2 und -3-Emissionen mit ein und beruht auf den budgetierten Investitionskosten von rund CHF 610 Mio. für Gebäudehüllensanierungen und CHF 40 Mio. für Heizungersatzmassnahmen. Wie untenstehender Grafik zu entnehmen ist, geht Swiss Prime Site damit zwar deutlich über sektorspezifische Reduktionsszenarien hinaus und leistet einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Der Absenkpfad zeigt jedoch, dass die angestrebte Klimaneutralität weitere Massnahmen erfordert. Die im Berichtsjahr intensivierten Anstrengungen bilden die Grundlage, um den Planungsstand zukünftig weiter in Richtung Klimaneutralität zu bewegen. Der Planungsstand wird regelmässig aktualisiert und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung publiziert.

Die zur Umsetzung des aktuellen CO₂-Absenkpades notwendigen Vorgaben für Entwicklungsprojekte und Totalsanierungen von Bestandsliegenschaften gelten seit dem Berichtsjahr und werden

CO₂-Absenkpfad Immobilienportfolio und Klimaziel 2040

[kgCO₂-eq/m²a]



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

im Integrierten Geschäftsbericht 2019 ausführlich erläutert. Detaillierte Informationen zur Berechnungsmethodik lesen Sie im Kapitel CO₂-Bilanzierungskonzept.

Massnahmen im Berichtsjahr

Um die Massnahmen in den drei Handlungsfeldern elektrische Energie, Wärme und Gebäudehüllensanierung gesamtheitlich zu planen und aufeinander abzustimmen, integrierte Swiss Prime Site im Berichtsjahr die Vorgaben des CO₂-Absenkpades in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft im Portfolio. 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 mit einem langfristigen Fokus anstehende Investitionen gezielt planen. Dies erfordert jedoch, dass die Vorgaben in allen davon tangierten Geschäftsbereichen berücksichtigt werden und alle Beteiligten entlang der Prozesskette – von der Akquisition über die Entwicklung und den Bau bis zum Portfolio- und Asset Management – dahingehend sensibilisiert werden. Entsprechend wurden im Berichtsjahr die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site Immobilien wie auch Vertreter von Wincasa geschult und über die jeweiligen Prozessvorgaben informiert.

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

Mehr Informationen dazu lesen Sie im GRI-Bericht.



«Da Swiss Prime Site grosse Anstrengungen unternimmt, seinen ökologischen Fussabdruck zu reduzieren, stuft unsere Analyse das Unternehmen als eines der ESG-Favoriten für die Zukunft ein. Die geplanten strategischen Schritte werden dazu beitragen, die Nachhaltigkeit des Portfolios weiter zu verbessern und mögliche zukünftige Kosten (z.B. CO₂-Gebühren) zu vermeiden.»

Pascal Boll
Equity Research Analyst Stifel Schweiz (21.10.2020)



HIER FINDEN SIE DIE
WICHTIGSTEN STÄRKEN VON
SWISS PRIME SITE

Mitarbeitende

Der Erfolg der Swiss Prime Site-Gruppe basiert auf den kompetenten und engagierten Mitarbeitenden. Sie bringen ihr ganzes Wissen und Können ein, um nachhaltigen Lebensraum zu entwickeln und qualitativ hochstehende Dienstleistungen zu erbringen. Swiss Prime Site betraut sie mit verantwortungsvollen Aufgaben und bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, das sich durch flexible Arbeitsmodelle und umfassende Weiterentwicklungsmöglichkeiten auszeichnet. Swiss Prime Site möchte damit die Mitarbeiterbindung stärken und über alle Prozesse hinweg eine ausgeprägte Kundenorientierung erreichen.

Mehr Informationen zu gruppenweiten Vorgaben finden Sie im Code of Conduct für Mitarbeitende.

Leadership-Programm

Das Leadership-Programm ist ein wichtiger Pfeiler der gruppenweiten Roadmap zur Erreichung dieser Ziele. Das Programm besteht seit 2017 für alle Kadermitarbeitende der Swiss Prime Site-Gruppe. Es gibt Talenten in allen Gruppengesellschaften und Funktionen die Möglichkeit, sich zu Führungskräften oder als solche weiterzuentwickeln. Das Programm etabliert ein gemeinsames Führungsverständnis und fördert den gegenseitigen Austausch über die Grenzen der einzelnen Gruppengesellschaften hinweg. Weiter stärkt das Unternehmen mit gruppenübergreifenden Veranstaltungen, Jobrotationen und interdisziplinärer Zusammenarbeit den Wissenstransfer, die Netzwerk- und Teambildung sowie das Verständnis für sich verändernde Kundenanforderungen. Für die Zukunft strebt Swiss Prime Site an, Kundenfeedbacks noch systematischer einzuholen und für die Ausgestaltung von Aus- und Weiterbildungsangeboten zu nutzen.

Real Passion 4 Real Estate

Neben der Förderung interner Potenzialträger legt Swiss Prime Site grossen Wert darauf, jungen Talenten den Einstieg in das Immobiliengeschäft zu ermöglichen. Im Rahmen des Traineeship-Programms «Real Passion 4 Real Estate» erhalten jährlich vier Studienabgänger einen vertieften Einblick in die spannende Welt der Immobilien. Während 18 Monaten lernen sie bei Swiss Prime Site die verschiedenen Facetten entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus kennen. Ziel ist es, dass die Teilnehmenden Erfahrungen sammeln, ihre Kompetenzen schärfen und so den Grundstein für eine erfolgreiche Fach- oder Führungskarriere in der Immobilienbranche legen. Swiss Prime Site ermöglicht das Programm, direkten Zugang zu talentierten Nachwuchskräften zu erhalten.

Neben den gruppenweiten Programmen investieren die Gruppengesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe ihrerseits systematisch in die Verbesserung der Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung.

Mehr Informationen dazu lesen Sie im GRI-Bericht.



«Nach mehreren Jahren bei Wincasa bringe ich nun mein Wissen im Bereich Facility Management bei Swiss Prime Site ein und lerne im Gegenzug von meinen Kolleginnen und Kollegen täglich dazu. Sich innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe zu entwickeln, bietet spannende Perspektiven.»

Michael Strebel
Asset Manager Swiss Prime Site Immobilien



LESEN SIE MEHR ÜBER DIE
MÖGLICHKEITEN VON MITARBEITENDEN VON SWISS PRIME SITE

Risikomanagement, Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken (TCFD)

Risikomanagement

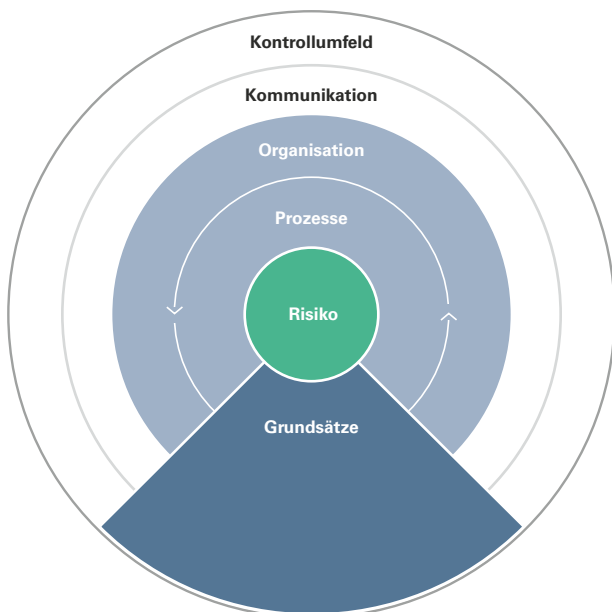
Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

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. Das Unternehmen setzt diesbezüglich einen systematischen Prozess um, der eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche und kontinuierliche Geschäftsentwicklung bildet.

Das Risikomanagement von Swiss Prime Site basiert auf der gruppenweit gültigen Risikopolitik. Sie legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe. Jede Gruppengesellschaft erlässt darüber hinaus weitere spezifische Vorgaben und Massnahmen.

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem der Swiss Prime Site-Gruppe umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation, Prozesse und Risiko.



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

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.

In der Risiko-Organisation 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 beitragen.

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Swiss Prime Site identifiziert Risiken im Rahmen von jährlichen Risikogesprächen. 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. Aus der Risikoanalyse und -beurteilung spezifischer Systeme und Prozesse werden gruppengesellschaftsspezifische Risikoinventare erstellt, welche in einem Folgeschritt in die übergeordnete Risikolandschaft von Swiss Prime Site konsolidiert werden.

Die identifizierten Risiken werden auf Ursachen und Auswirkungen hin beurteilt und entsprechenden Risikokategorien (strategische, externe, operationelle, finanzielle und Compliance-Risiken) und Risikoeignern zugewiesen. Zudem bewertet Swiss Prime Site ihr finanzielles Schadenspotenzial (Impact) sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit. Je nach Risikoprofil werden die erforderlichen Risikobewältigungsmassnahmen unter Berücksichtigung der Wahrung der Reputation definiert.

Bei der Swiss Prime Site-Gruppe erfolgt die Risikoberichterstattung einmal jährlich an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Sie besteht aus einem konsolidierten Risikobericht und einem Risikoinventar. Bei den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgt eine analoge Berichterstattung zuhanden des zuständigen Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Immobilienbereich erhöhte sich aufgrund der COVID-19-Pandemie das Risiko von Mietausfällen infolge Zahlungsschwierigkeiten oder Konkursen gegenüber dem Vorjahr. Zudem hatte die Pandemie einen negativen Einfluss auf das Leerstandsrisiko. Durch einen proaktiven Austausch mit den Mietern konnte Swiss Prime Site jedoch sehr schnell auf Mieterbegehren reagieren und einvernehmliche Lösungen finden. Daneben gehörten weiterhin die Neubewertung von Immobilien, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die Gruppengesellschaften im Dienstleistungsbereich beschäftigten wie im Vorjahr insbesondere veränderte, durch die digitale Transformation geprägte Kundenanforderungen und die Konkurrenzsituation in den jeweiligen Märkten.

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

Infolge der vorangetriebenen digitalen Transformation misst Swiss Prime Site dem Thema Cyberrisiken eine hohe Bedeutung zu. Das Unternehmen führt deshalb ein spezifisches Risikoinventar dazu und aktualisiert dieses jährlich. Die Wirksamkeit der definierten Massnahmen wird regelmässig überprüft.

Dasselbe gilt für Klimarisiken, welche seit 2019 in einem dedizierten Risikoinventar abgebildet werden. Die entsprechende Aktualisierung wurde auch in der diesjährigen Berichterstattung zu klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) reflektiert. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht von Swiss Prime Site.



«Für die Widerstandsfähigkeit von Swiss Prime Site ist es entscheidend, neuartige und zukunftsbezogene Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu managen. Wir messen beispielsweise Cyber- und Klimarisiken eine hohe Bedeutung zu und analysieren diese jährlich im Rahmen unserer Risikomanagement-Prozesse.»

Nicola Romaneschi
Head Group Internal Audit & Risk



LESEN SIE MEHR ÜBER DAS
RISIKOMANAGEMENT VON
SWISS PRIME SITE

Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken

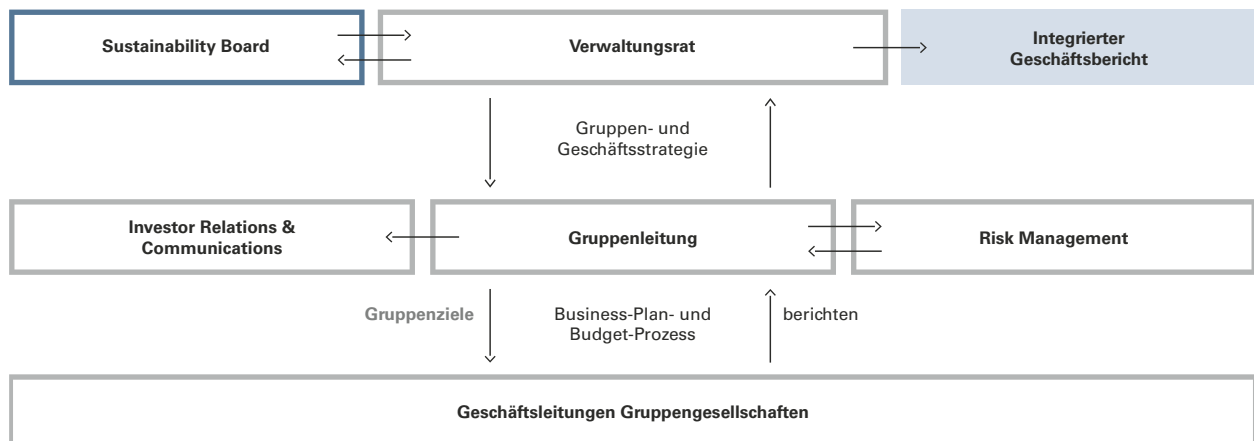
Swiss Prime Site berichtet seit dem Geschäftsjahr 2019 nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. 2020 verstärkte Swiss Prime Site die nachhaltigkeitsbezogene Governance im Unternehmen, aktualisierte die Klimarisikobeurteilung und beschloss neue Massnahmen in vier strategischen Handlungsfeldern.

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 Stakeholder zu schaffen. Für Swiss Prime Site ist klar, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken dabei 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 Verantwortung als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz wahr.

Bereits 2019 beschloss der Verwaltungsrat, ein Sustainability Board einzusetzen, das direkt an den Verwaltungsrat berichtet. Das Board ist mit dem Management der klimabedingten Chancen und Risiken, der Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie (inklusive CO₂-Absenkpfad) sowie der Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen für die Gruppengesellschaften in Form von übergeordneten Policies zuständig. 2020 verstärkte Swiss

Governance zu Chancen und Risiken im Bereich Nachhaltigkeit



Prime Site die Nachhaltigkeits-Governance weiter. Der bisherige Leiter Nachhaltigkeit der Gruppengesellschaft Wincasa, ebenfalls Teil des Sustainability Board, wurde zum Head Group Sustainability ernannt. Er ist für die Umsetzung der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

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:

<u>Physische Risiken</u>	<u>Übergangsrisiken</u>
Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden	Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: <ul style="list-style-type: none"> – 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: <ul style="list-style-type: none"> – Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz – Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy) Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen: <ul style="list-style-type: none"> – 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 mit 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 seine 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 verwaltete Immobilienportfolio. Die CO₂-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen). Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site einen ambitionierteren CO₂-Absenkpfad. Im Berichtsjahr verschärfte das Unternehmen das Reduktionsziel und strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad geht damit deutlich über das im Pariser Klimaabkommen formulierte 2-Grad-Ziel hinaus. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel zum CO₂-Absenkpfad zusammengefasst. Daneben überprüfen auch die weiteren Gruppengesellschaften wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Klimawandel. Aktuelle Beispiele finden Sie 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 2020 beispielsweise 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 mehr Beachtung schenken.

Durch die Etablierung neuer, gruppenweit gültiger Nachhaltigkeitsziele werden Nachhaltigkeitsaspekte zukünftig auch Teil des Businessplanprozesses aller Gruppengesellschaften, wovon sich das Unternehmen eine weitere Sensibilisierung erwartet (siehe Kapitel Ziele und Massnahmen).

Darüber hinaus plant Swiss Prime Site zu überprüfen, inwiefern zukünftig nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert werden sollen. Eine Ausweitung der vergütungsrelevanten Kennzahlen könnte dem Unternehmen helfen, Nachhaltigkeitsziele noch systematischer in 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. 2020 beschäftigte sich Swiss Prime Site beispielsweise eingehend mit dem Thema Circular Economy. Bei diversen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten werden bereits heute zirkuläre Prinzipien angewendet. Beispiele dazu finden sich im Kapitel Strategie und Geschäftsmodell.

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. 2020 berichtete Swiss Prime Site beispielsweise im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Marktes Day» zum Engagement im Bereich Klimaschutz. Auch der alle zwei Jahre stattfindende Stakeholder dialog widmet sich immer wieder klimarelevanten Themen.

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» des gesamten Immobilienportfolios.

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilt Swiss Prime Site physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien. Dabei werden potenzielle Ergebnisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und der Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintretensfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risikobeurteilung berücksichtigt. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die erwarteten Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value-at-Risk» des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site ergänzt. Die Analyse 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 Übergangsriskiken 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.



«Der Bau, die Instandhaltung und der Betrieb von Immobilien gehören weltweit zu den grössten Verursachern von Treibhausgasen. Zugleich bietet dieser Bereich einige der grössten Chancen zur Emissionsreduktion und ist daher ein fruchtbarer Boden für unser Engagement. Seit einigen Jahren sind wir in Swiss Prime Site investiert. Im Rahmen unseres ESG-Konzeptes begannen wir 2019 unser aktives Engagement zum Thema Klimawandel bzw. der Frage, inwieweit dieser wichtige Aspekt bereits in das operative Geschäft des Unternehmens einfließt, etwa in den Bereichen wie der Strategie und dem Risikomanagement.»

Dominik Scheck
Leiter ESG, Credit Suisse Asset Management



LESEN SIE MEHR WIE
SWISS PRIME SITE DAS
IMMOBILIENPORTFOLIO
NACHHALTIG VERBESSERT

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> – Steigende Sommertemperaturen – Zunahme der Hitzetage – Langanhaltende Hitzeperioden 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpfeils 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 Zeit) ○ Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Energieverbrauch total – Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)
<ul style="list-style-type: none"> – Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ○ Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden – Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

● 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		
<ul style="list-style-type: none"> Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen 	<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z.B. GI-Zertifizierungen) Gerigere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen Sick Building Syndrom <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anzahl Mieterbeschwerden Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
<ul style="list-style-type: none"> Veränderung der Kundenorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> 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) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten Umfassende und integrierte Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen Anfragen von Mietern/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien
Regulatorische Veränderungen		
<ul style="list-style-type: none"> Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz 	<ul style="list-style-type: none"> 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) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 neue Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energie-Mix)

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- 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:



Massnahmen

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten
- Lieferantenmanagement
- Madaster operationalisieren

Metriken:

- Im Aufbau

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:



- 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, Sustainalytics, 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

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ○ Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert



GRI-Bericht, Kennzahlen der Gruppengesellschaften, GRI-Inhaltsindex

GRI-Bericht

Allgemeine Standardangaben

102-9 Lieferkette

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

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

Kategorie	Einkaufsvolumen 2020 (Mio. CHF)
Total	435.6
Investitionen Development	182.3
Folgeinvestitionen Bestand	162.5
Investitionen in Proof of Concept Projekte	36.3
Unterhalt- und Reparaturleistungen	13.4
Property & Facility Management	41.3

Der Einkauf von Swiss Prime Site Solutions beschränkt sich fast ausschliesslich auf Beratungsdienstleistungen, nachdem sämtliche Beschaffungen im Bereich Facility Management oder Baudienstleistungen im Zusammenhang mit dem verwalteten Immobilienportfolio grundsätzlich vom Eigentümer (Geschäftsführung oder Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung) abgesegnet werden.

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. 2020 bezog das Unternehmen Waren und Dienstleistungen für den eigenen Betrieb von mehr als 200 Direktlieferanten im Wert von rund CHF 28 Mio.

Jelmoli führt Artikel von rund 2 200 Marken im Sortiment und bezog im Berichtsjahr Waren im Wert von rund CHF 58 Mio. Ein Grossteil der Produkte entfällt auf die Bereiche Fashion, Beauty, Sport, Lebensmittel und Home Living. Seit dem 1. August 2020 ist Jelmoli Mitglied bei amfori BSCI/BEPI – einer Initiative für Transparenz, Ökologie und Fairness in der Lieferkette. Zu diesem Anlass wurden im September 2020 die neuen Lieferantenbedingungen betreffend Umwelt- und Sozialstandards versandt, die von einem Grossteil der Lieferanten unterzeichnet werden müssen.

102-12 Externe Vereinbarungen und Initiativen

Swiss Prime Site anerkennt die Gefahren, die von einem ungebremsten Klimawandel ausgehen und bekennt sich zum 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Das Unternehmen nimmt das Ziel als Richtschnur, um eigene Umweltziele und Massnahmen festzulegen. Es strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an und trägt als Gesamtgruppe zur Klimaneutralität bis 2050 bei. Bei der Einschätzung und Offenlegung der durch den Klimawandel bedingten Risiken orientiert sich Swiss Prime Site an den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Mehr Informationen dazu lesen Sie im TCFD-Bericht.

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.

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

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 espace Solothurn, der Standortförderung des Kantons Solothurn, wo Swiss Prime Site Solutions mit dem Projekt Riverside Zuchwil seit mehreren Jahren eine grosse Projektentwicklung vorantreibt.

Wincasa ist Mitglied im grössten Schweizer Verband für Immobilientreuhänder (SVIT) sowie 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.

Jelmoli legt Wert auf gute Beziehungen zur Nachbarschaft und engagiert sich deshalb als Mitglied der Vereinigung Bahnhofstrasse für den Erhalt und die Förderung der Bahnhofstrasse als attraktive Geschäftsstrasse. Im Verband Swiss Retail Federation engagiert sich Jelmoli für die Interessen des Detailhandels. Zudem ist Jelmoli als Gründungsmitglied der Intercontinental Group of Department Stores (IGDS) mit führenden Department Stores weltweit in engem Austausch. Seit August 2020 ist Jelmoli Mitglied bei amfori BSCI/BEPI, einer Initiative für Transparenz, Ökologie und Fairness in der Lieferkette. Zudem schloss sich Jelmoli im Berichtsjahr der Textil Alliance Suisse 2020 und deren Manifest «Zukunft Textilbranche Schweiz» an, die sich für ein saisongerechtes Angebot, verkürzte Sales-Phasen und mehr Wertigkeit bei den Produkten einsetzt.

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. 2019 wurde überdies das gesamte Weisungswesen auf Gruppenstufe revidiert und für die individuelle Umsetzung den Gruppengesellschaften zur Verfügung gestellt.

Im Berichtsjahr wurde entschieden, zusätzliche gruppenweit geltende Richtlinien ab dem 1. Januar 2021 zu publizieren: Supplier Code of Conduct, Environmental Policy.

102-40 Stakeholder

102-42 Identifikation und Auswahl von Stakeholdern

102-43 Stakeholder-Engagement Ansatz

102-44 Vorgebrachte Themen und Anliegen

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Swiss Prime Site-Gruppe		
<ul style="list-style-type: none"> – Aktionäre – Analysten – Investoren – Stimmrechtsberater 	<ul style="list-style-type: none"> – Konferenzen und Roadshows – Regelmässige Gespräche mit Analysten durch Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Investor Relations – Jährlicher Investorentag (Capital Markets Day) – Jährliche Generalversammlung – Halbjährliche Bilanzmedienkonferenzen – Halbjährliche Berichterstattung (inkl. Kurzbericht) – Website und Social-Media-Kanäle 	<ul style="list-style-type: none"> – Geschäftsgang – Aktuelle Entwicklungen – Strategie – ESG-Performance
Swiss Prime Site Immobilien		
<ul style="list-style-type: none"> – Mieter und Mietinteressenten – Bauprojektbeteiligte – Behörden – Ortsansässige Stakeholder (Anwohner, Vereine, politische Vertreter) 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelmässiger Austausch mit Mietern und Mietinteressenten – Objektspezifische Informationsveranstaltungen und Besuchs-touren – Umfragen zu Standortpräferenzen, Flächenbedarf, Bezugs-terminen oder spezifischen Anforderungen an den Mieterausbau – Zufriedenheitsumfragen (nächste Durchführung geplant für 2021) 	<ul style="list-style-type: none"> – Flächenangebot und Angebote rund um die Liegenschaften – Nachhaltige Bauweise und entsprechende Zertifikate – Berücksichtigung lokaler Begebenheiten rund um Entwicklungsprojekte
Swiss Prime Site Solutions		
<ul style="list-style-type: none"> – Swiss Prime Anlagestiftung (als aktuell einziger Kunde) – Investoren – Aufsichtsbehörden 	<ul style="list-style-type: none"> – Wöchentlicher Austausch mit der Geschäftsführung – Monatlicher Austausch mit dem Stiftungsrat – Events, Roadshows und individuelle Portfoliomeetings – Jährliche Anleger-versammlung – Jährliche Berichterstattung – Website und Social-Media-Kanäle 	<ul style="list-style-type: none"> – Investitionsentscheide – Dienstleistungsangebot – Projektentwicklungen und Akquisitionen – Unternehmensorganisation – Kompetenzen der Schlüsselpersonen

Wichtigste Stakeholder	Formen des Austauschs und der Information	Wichtigste Anliegen
Wincasa		
– Kommerzielle Grossmieter und rund 68000 Wohnungsmieter	– Regelmässiger Austausch und Koordinations-sitzungen 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	
	– Eigentümerportal	– Nachhaltige Nutzung von Liegenschaften
	– Website und Social-Media-Kanäle	
Jelmoli		
– Kunden	– Täglicher Austausch mit Kunden im Geschäft	– Sortiment und Produktqualität
– Lieferanten		– Kundenbetreuung
– Mieter von Verkaufsflächen	– Informations-Desk	– Sprach- und interkulturelle Kompetenzen
	– Mystery-Testings	– Umsätze und Profitabilität
	– Regelmässiger Austausch mit Lieferanten und Mietern von Verkaufsflächen	– Deklarationspflichten
	– Website und Social-Media-Kanäle	– Kombination von Angeboten auf eigenbewirtschafteten und vermieteten Verkaufsflächen

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 betrieben wird. Die Plattform dient als Beschwerdeweg bei Verstössen gegen den Code of Conduct 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 Aktienausschüttung 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 seit 2018 eine Szenarienbetrachtung. Diese widerspiegelt die Geschäftsentwicklung unter Annahme von verschiedenen wirtschaftlichen und regulatorischen Veränderungen. Der Businessplan samt Ausblick muss vom Verwaltungsrat gutgeheissen werden.

Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und die Leistungsqualität über alle Gruppengesellschaften hinweg hochzuhalten, arbeitet Swiss Prime Site mit klar definierten Prozessen, deren Effizienz regelmässig anhand von 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 – nicht zuletzt durch diverse Neubautwicklungen und Redvelopments im Bestand sowie Verkäufen von strategisch nicht länger 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 von zentraler Bedeutung, um eine hohe Vermietungsquote sicherzustellen. Swiss Prime Site Immobilien verfolgt deshalb eine proaktive Vermarktungsstrategie und eine optimale Ausrichtung des Angebots an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen. Bestehende Mietverhältnisse werden frühzeitig vor Vertragsende mit den Mietern besprochen und wenn möglich verlängert. Sanierungen und Renovationen werden auf die Vertragslaufzeiten abgestimmt und nach Möglichkeit dann durchgeführt, wenn die Mietflächen nicht genutzt werden.

2020 waren zahlreiche Mieter von den Auswirkungen von COVID-19 mehr oder weniger direkt betroffen. Das Asset Management von Swiss Prime Site Immobilien stand in direktem Kontakt mit den Unternehmen und bearbeitete deren Begehren zu Mietreduktionen oder Stundungen. Mit diesen Massnahmen gelang es Swiss Prime Site Immobilien, die Leerstandsquote auf rund 5% zu halten. Der Anspruch, den Leerstand weiter zu senken, bleibt auch künftig bestehen.

Im Berichtsjahr konnten mehrere Bauprojekte erfolgreich fertiggestellt und den Mietern fristgerecht übergeben werden. Dazu gehören beispielsweise das Revitalisierungsprojekt A1 in Oftringen sowie das Projekt Schönburg in Bern. Auch im Projekt JED in Schlieren, im Projekt West-Log in Zürich Altstetten, sowie im Stücki Park in Basel übergab Swiss Prime Site Immobilien erste Mietflächen an die Hauptmieter.

Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist seit 2017 der Real Estate Asset Manager des Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA). Seither konnte das Immobilienvermögen der Swiss Prime Anlagestiftung erfolgreich von CHF 1.4 auf CHF 3.0 Mrd. ausgebaut werden. Auf Basis dieses Erfolgs beschloss die Swiss Prime Anlagestiftung bereits 2019, den Vermögensverwaltungsvertrag mit Swiss Prime Site Solutions bis 2023 zu verlängern.

Im Berichtsjahr trieb Swiss Prime Site Solutions den Wachstumskurs der SPA 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 160 Mio. zu, wobei auch der Anlegerkreis erweitert wurde.

2020 stand zudem die Konzeption und Lancierung eines neuen Anlageprodukts der SPA im Vordergrund. Das Produkt «SPA Living+ Europe» investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt insbesondere der Bereich Senior Living. Zur Diversifikation werden auch andere Nutzungsformen wie Student Housing, Service Apartments und Micro Living beigefügt.

Die Kundenbasis soll in Zukunft weiter ausgebaut werden. Zu diesem Zweck arbeitete Swiss Prime Site Solutions im Berichtsjahr an zusätzlichen Anlageprodukten, die im Rahmen des Capital Markets Day 2020 erstmals öffentlich angekündigt wurden und sowohl inländischen als auch ausländischen Investoren ab 2021 zugänglich gemacht werden sollen.

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 2020 zu weiteren Effizienzsteigerungen beitrugen.

Ende 2018 übernahm Wincasa die Mieterplattform streamnow. Die Portallösung erlaubt es Nutzern, sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig zu erledigen – ähnlich wie bei bekannten E-Banking- und Versicherungsapps. 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 -effizienzen 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 weiterentwickelt. 2020 wickelte das CVC rund 435'000 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 2020, neue Mandate zu gewinnen und bestehende zu verlängern. Per Juli 2020 wurde das Immobilienportfolio der Bern-Lötschberg-Simplon-Bahnen (bls) vollständig integriert und der Vertrag mit der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) konnte wiederum drei Jahre bis 2024 verlängert werden.

Jelmoli

Im Berichtsjahr lag der Fokus von Jelmoli auf der Weiterentwicklung des Produkt- und Dienstleistungsangebots. In einem herausfordernden Marktumfeld mit starker Konkurrenz durch den Online-Handel ist es umso wichtiger, den Kunden im stationären Handel ein spezielles Einkaufserlebnis zu bieten. Bereits 2019 baute Jelmoli einen grossen Teil des Parterrebereichs um, was den ersten Eindruck bei Betreten des Hauses nachhaltig positiv beeinflusste. Die kontinuierlich ergänzten und weiter gefestigten Partnerschaften zu internationalen und nationalen Lieferanten zeigen, dass die Differenzierungsstrategie und die Positionierung als grösster Omnichannel Premium Department Store in der Schweiz, der die Profitabilität über das Erzielen hoher Umsatzzahlen stellt, marktfähig ist.

Allerdings bedeutete die COVID-19-Pandemie und die vom Bund verordneten Schliessungen und voraussichtlich noch länger andauernden Einschränkungen für das Retailgeschäft insgesamt, und die Bemühungen der vergangenen Jahre von Jelmoli insbesondere, einen herben Rückschlag. Entsprechend geriet die Expansion an den Flughafen Zürich in den Hintergrund. Jelmoli ist seit März 2020 im luftseitigen Airside Center und seit November 2020 im landseitigen Circle mit unterschiedlichen Formaten auf zwei attraktiven Flächen am Flughafen Zürich präsent. Von der Eröffnung eines weiteren Standbeins im Raum Zürich verspricht sich Jelmoli einerseits Skalen- und Synergieeffekte, andererseits können die voraussichtlich ab 2021 wieder wachsenden Frequenzen des Flughafens Zürich genutzt werden, um die Marktpräsenz und die Markenpositionierung von Jelmoli bei der internationalen und der Schweizer Kundschaft zu stärken. Die Filialisierung bedingt jedoch systemische Verbesserungen in der Prozesslandschaft. Jelmoli plant deshalb für das Frühjahr 2021 den Release eines neuen ERP-Systems. Nach dem Go-Live des ERP-Systems ist überdies ein grosser Relaunch des Online-Shops geplant.

201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

Für detaillierte Finanzkennzahlen siehe Finanzbericht.

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. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht.

201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand

Swiss Prime Site-Gruppe

2020 wurde die Erfolgsrechnung von Swiss Prime Site durch Steuersatzsenkungen, welche auf die Umsetzung der Unternehmenssteuerreform (STAF) zurückgehen, in Höhe von rund CHF 6 Mio. positiv beeinflusst.

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. Im Berichtsjahr erhielt das Unternehmen eine einmalige Subvention in Höhe von CHF 500 000 für die Minergie-Zertifizierung des Projekts Schönbürg in Bern.

Jelmoli

Während des Lockdowns im Frühjahr 2020 waren 65% der Mitarbeitenden von Jelmoli ganz oder teilweise in Kurzarbeit. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung von Swiss Prime Site haben gemeinsam beschlossen, einen Solidaritätsfonds zugunsten von Mitarbeitenden von Jelmoli zu öffnen. Damit soll den Verkaufsgestellten, welche aufgrund von COVID-19 und der Schliessung des Premium Department Stores Kurzarbeit anmelden und eine Einbusse ihres Lohnes hinnehmen mussten, unkompliziert und rasch geholfen werden.

Der Fonds wurde mit CHF 450 000 dotiert und zu gleichen Teilen aus den Honoraren des Verwaltungsrats sowie den Gehältern der Mitglieder der Gruppenleitung gespiesen.

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.

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.

Für alle Anspruchsgruppen steht im Vordergrund, Mehrwert aus unterschiedlichen Perspektiven schaffen zu können. Dies kann beispielsweise durch ein ansprechendes Gastronomieangebot oder durch eine Kindertagesstätte im Gebäude erreicht werden. Beim Neubauprojekt YOND in Zürich Albisrieden wurde beispielsweise insbesondere darauf geachtet, das Gebäude auch für das Kleingewerbe durch maximale Flächenflexibilität attraktiv zu gestalten, während das Mietflächenangebot im Projekt JED in Schlieren durch aktives Community Building sich vor allem an innovativ interagierende Firmen richtet. Durch die Förderung einer heterogenen Mieterstruktur stellt Swiss Prime Site zudem sicher, dass Risiken diversifiziert und die Mieterträge langfristig gesichert werden können.

Neben der bedarfsgerechten Konzeption der Gebäude trägt Swiss Prime Site zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Grünflächen und Mobilitätsangeboten bei und ermöglicht kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Objekten. 2020 unterstützte das Unternehmen beispielsweise die Fortführung eines Pilotprojekts zur Etablierung eines Shuttle-Bus-Betriebs vom Bahnhof Basel zum Stüchi Park, der vor allem von den Mitarbeitenden der eingemieteten Labore genutzt werden soll. Für das Projekt YOND setzte Swiss Prime Site ein umfassendes Mobilitätskonzept um, das dazu beiträgt, die Umweltbelastung durch den Pendlerverkehr zu reduzieren. Weitere Massnahmen zur Ergänzung der öffentlichen Infrastruktur werden jeweils projektspezifisch zusammen mit den involvierten Behörden, Mietern und Anwohnern entwickelt.

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.

2020 unterstützte Swiss Prime Site Veranstaltungen wie die NZZ Real Estate Days, den CE2 Day von Circular Economy Switzerland und den Top 100 Start-up Award. Weitere Mittel wurden Avenir Suisse und Greater Zurich Area, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz einsetzen, sowie den Organisationen YES Young Enterprise Switzerland und dem Tonhalle-Orchester zugesprochen. Durch Beiträge an verschiedene Institutionen in der Region Olten manifestiert Swiss Prime Site ausserdem ihre Bindung zum dort gelegenen Hauptsitz. 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. 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 – 2020 zu den Themen Logistik und Circular Economy. Ziel der Workshops ist es, konkrete Ideen zu entwickeln und innovatives Denken in der Unternehmenskultur von Swiss Prime Site zu verankern.

Innovationspartnerschaften

Nebst der Pflege der Innovationskultur kommen 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 insgesamt rund zwanzig daraus hervorgegangene Projekte umgesetzt.

Klimaadaptiertes Bauen

Innovation spielt eine wichtige Rolle, um Gebäude und Siedlungen im Kontext des Klimawandels resilient zu gestalten. Swiss Prime Site Immobilien beschäftigt sich deshalb eingehend mit neuen Ansätzen zum klimaadaptierten Bauen. Entsprechende Untersuchungen zum Projekt «maaglive» vereinen die bauliche Verdichtung mit einer verbesserten Aussenraumbegrünung, welche die Lebensqualität und Widerstandsfähigkeit gegen Wetterextreme im urbanen Raum gewährleisten soll.

Ein weiteres Beispiel für klimaresilientes Bauen ist das Projekt JED in Schlieren, das als Gegenentwurf zur technischen Aufrüstung von Immobilien zu verstehen ist. Das Massivbaukonzept gewährleistet mittels Aussenwänden mit besonders hohem Durchmesser und einer sensorgesteuerten Lüftungsmechanik der Fenster eine konstant angenehme Innenraumtemperatur zwischen 22°C und 26°C, ganz ohne Heizenergie im Winter und ohne mechanische Kühlung im Sommer. Der Baubeginn für das rechtskräftig bewilligte Projekt ist für 2021 vorgesehen.

- 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 Code of Conduct, der den Umgang mit Bestechung und Korruption regelt. Sollte es zu einem Bestechungsversuch kommen, können sich die Mitarbeitenden jederzeit anonym an die unabhängige 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.

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 Code of Conduct 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 Code of Conduct festgehaltenen Ausstandsregeln.

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

2020 wurde im Rahmen des Welcome Days für neue Kadermitarbeitende eine Schulungsunterlage zum Code of Conduct abgegeben. Darin wird neben den Themen Korruption und Bestechung auch der Umgang mit Interessenkonflikten angesprochen. Zusätzlich zum Code of Conduct 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

2020 gab es keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung.

Ökologische Themen

302 Energie

305 Emissionen

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – bei Investitionen in Immobilien, deren Bewirtschaftung, allen weiteren damit verbundenen Dienstleistungen sowie in deren Nutzung. Die übergeordneten Absichten und Verpflichtungen des Unternehmens sind in der gruppenweiten Umwelt-Policy festgehalten. Das Unternehmen erfasst gruppenweit Kennzahlen zum Energieverbrauch und zum Treibhausgasausstoss und nimmt diese als Basis für die stetige Verbesserung der Umweltperformance. Swiss Prime Site verfolgt zunächst für das Immobilienportfolio ambitionierte Energieverbrauchs- und Emissionsziele, die deutlich über die Ziele des Pariser Klimaabkommens hinausgehen und das Ziel des Bundesrates, Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen, unterstützen. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im Kapitel CO₂-Absenkpfad.

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, Port-

folio- und Asset Management und Development & Construction) ein und werden über die Objektstrategien und die relevanten Prozesse (Mehrjahresplanung und Budgetierung) operationalisiert.

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 im Bestand einen massgeblichen Beitrag zur Zielerreichung des Absenkpfades 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 bereits vier Anlagen in Betrieb genommen. Weitere Projekte werden 2021 abgeschlossen. 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 2020 verfügte das Immobilienportfolio über 33 Elektroladestationen mit 48 Ladepunkten.

Swiss Prime Site Solutions

Als Dienstleistungsunternehmen hält sich Swiss Prime Site Solutions bei der Optimierung des Energieverbrauchs und der Reduktion der CO₂-Emissionen an die Vorgaben ihrer Auftraggeberin, der Swiss Prime Anlagestiftung. Die SPA begann im Berichtsjahr mit der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie. Damit reagiert die SPA unter anderem auf die Erwartungen der Anleger, welche spürbar mehr Wert auf Nachhaltigkeit legen. Als ersten Schritt dürfte Swiss Prime Site Solutions den Auftrag erhalten, für das Liegenschaftsportfolio der SPA ein Energiecontrolling umzusetzen. Auf dieser Basis soll, analog zum Portfolio der Swiss Prime Site Immobilien, das Verbesserungspotenzial im Betrieb identifiziert und entsprechende Massnahmen in den Folgejahren umgesetzt werden.

Wincasa

Im Bereich Energie und Emissionen gilt es zwischen den unternehmenseigenen Energieverbräuchen und Emissionen und den Potenzialen in den 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 unternehmenseigene Mobilitätskonzept nochmals weiterentwickelt und Massnahmen zur Förderung des mobilen Arbeitens sowie des Langsamverkehrs umgesetzt. So wurden im Berichtsjahr das Tool SBB Business-Travel sowie ein intermodaler Routenplaner eingeführt. Zudem wurde am Hauptsitz in Zürich die Nutzung von Mobility-Fahrzeugen getestet und eine Buchungsmöglichkeit der verfügbaren Parkplätze über die Streamnow-App aufgesetzt.

Aufseiten der betreuten Immobilienportfolios engagiert sich Wincasa seit Jahren mit einer dezidierten Beratungseinheit im Bereich Construction & Facility Management für das Thema Nachhaltigkeit. Ausgewiesene Immobilien- und Umweltspezialisten beraten die Immobilieneigentümer und Kunden auf Portfolio- und Objektebene. Zu den zentralen Dienstleistungen auf Portfolioebene gehören unter anderem: die Entwicklung und Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien für Immobilienportfolios, die Implementierung von Energiemanagement-Systemen und Füh-

rung 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 die (Strukturierte-) Energiebeschaffung.

Auf Objektstufe unterstützt Wincasa die Eigentümer bei der Zertifizierung von Liegenschaften und bei der Entwicklung und Umsetzung von Objektstrategien. Weitere wichtige Leistungen betreffen die Planung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen mit Eigenverbrauch und Elektroladestationen oder energetische Betriebsoptimierungen. Im Berichtsjahr lancierte Wincasa eine neue Dienstleistung zum Thema Elektromobilität. Der Service umfasst die Beratung von Immobilieneigentümern bei der Entwicklung von objektspezifischen Elektromobilitätskonzepten. Dazu wurde eine separate Stelle für Elektromobilität geschaffen, welche die Projekte betreut und die Dienstleistung laufend ausbaut.

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 Zehnjahresplan 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. So wurde im Berichtsjahr die Beleuchtung auf den allgemeinen Mietflächen des Warenlagers in Otelfingen auf LED-Leuchten umgestellt. 2021 folgt die entsprechende Erneuerung auf den Mietflächen von Jelmoli.

Jelmoli strebt auch im Logistikbereich einen tieferen CO₂-Ausstoss an, insbesondere auf der letzten Meile der Business-to-Business- und Business-to-Customer-Lieferungen. Um dieses Ziel zu erreichen, nahm Jelmoli 2020 einen Lastwagen mit Erdgasantrieb in Betrieb. 2021 wird das Unternehmen seine Lieferflotte zudem durch den Ersatz der ausgedienten Fahrzeuge erneuern. Daher wurde im Berichtsjahr geprüft, ob Elektro- oder Brennstoffzellenfahrzeuge eingesetzt werden sollen. Ein definitiver Entscheid steht noch aus. Darüber hinaus müssen neu alle Logistik-Partner 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 Umweltkennzahlen und CO₂-Bilanzierungskonzept

303 Wasser, Abwasser und Abfall

306

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 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.

Als Vorstandsmitglied von Madaster Schweiz setzt sich Swiss Prime Site Immobilien für mehr Ressourceneffizienz und einen langfristigen Übergang zur Circular Economy ein. Bei mehreren Neubau- und Gesamtanierungsprojekten werden bereits zirkuläre

Elemente umgesetzt, damit möglichst viel der verbauten Materialien wiederverwertet werden können. Um das Verständnis für die Zirkulärwirtschaft zu stärken, nahm Swiss Prime Site Immobilien im Berichtsjahr zusammen mit Vertretern der weiteren Gruppengesellschaften an einem Innovationsworkshop zum Thema Circular Economy teil und erarbeitete konkrete Lösungsansätze, um die Zirkularität schrittweise zu erhöhen. Dazu gehörten auch Überlegungen zum Umgang mit Bau- und Abrisschutt. Um einen unternehmensweit einheitlichen Umgang sicherzustellen, entwickelte Swiss Prime Site Immobilien 2020 erstmals konkrete Vorgaben für Neubau- und Sanierungsprojekte. Detaillierte Informationen sind auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht.

Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr unterstützte Swiss Prime Site Solutions die SPA bei der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, wobei auch die Optimierung des Ressourcenverbrauchs als zentrales Thema behandelt wurde. Die Operationalisierung der Strategie ist ab 2021 geplant.

Wincasa

Da Wincasa Liegenschaften als Dienstleisterin im Auftrag von Eigentümern 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. Hierzu setzte das Unternehmen beispielsweise eine Kampagne zur Installation von Wasserspardüsen um, mit dem Ziel, Wasser und Energie einzusparen. Per Mitte 2020 wurden in rund 100 Liegenschaften über 10 000 Mischdüsen installiert. Die geschätzten jährlichen Einsparungen belaufen sich auf circa 73 Mio. Liter Wasser respektive rund 1.8 Mio. kWh (550 t CO₂).

Jelmoli

Jelmoli ist es ein grosses Anliegen, dass Abfälle vermindert oder bestmöglich wiederverwertet werden. Das Unternehmen verfügt beispielsweise im Lebensmittelbereich über ein erprobtes Konzept, um Food Waste zu reduzieren. In den hauseigenen Restaurants werden frische, aber für den Verkauf optisch nicht mehr einwandfreie Lebensmittel aus dem FOOD MARKET verarbeitet. Dadurch werden nicht nur weniger Lebensmittel weggeworfen, sondern auch Kosten gesenkt. Über das Portal Too Good To Go können Interessierte zwischen 19.00 und 19.30 Uhr zudem diverse Gerichte zu reduzierten Preisen bestellen, die nach Ladenschluss entsorgt werden müssten.

Im Rahmen des Entsorgungskonzepts werden die im Verkauf und in der Logistik anfallenden Wertstoffe und Abfälle und entsprechende Prozessabläufe unter Berücksichtigung des aktuellen Stands des Wertstoff-, Recycling- und Entsorgungsmarkts laufend überprüft und optimiert. Alle Wertstoffe werden täglich gesammelt, abgeholt und recycelt.

Um die Nachhaltigkeit des im Department Store verwendeten Verpackungsmaterials zu verbessern, wurden bereits 2019 die Plastiktragtaschen durch ökologisch sinnvollere Papiertaschen ersetzt. Auch die im Online-Shop verwendeten Verpackungsmaterialien wurden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien ausgewählt und komplett in der Schweiz produziert. Kunden des Online-Shops können zudem wählen, ob sie beim Versand der bestellten Waren gebrauchte Verpackungsboxen erlauben. Sämtliche weiteren Verpackungsmaterialien verfügen über ökologische Labels und werden zu einem grossen Teil in Europa produziert.

303-5 Wasserverbrauch

306-2 Abfall nach Art und Entsorgungsmethode

Siehe Umweltkennzahlen.

CRE5 Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung

Swiss Prime Site Immobilien

Grundstücke und Gebäude auf allfällige Altlasten hin zu überprüfen und diese gegebenenfalls gefahrlos zu entsorgen, ist für Swiss Prime Site Immobilien eine Selbstverständlichkeit. Im Falle einer potenziellen Gefährdung für die Mieter werden Sofortmassnahmen ergriffen, um das Risiko zu beheben. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen von Bautätigkeiten CHF 0.55 Mio. für die Sanierung von Altlasten aufgewendet.

Swiss Prime Site Solutions

Derselbe Ansatz gilt für Swiss Prime Site Solutions. 2020 liess das Unternehmen beim Neubauprojekt Neugstadig in Liestal sämtliche Bodenaltlasten entsorgen. Der Standort konnte daraufhin aus dem Altlastenkataster gelöscht werden.

Umweltkennzahlen¹

Swiss Prime Site Immobilienportfolio

	Angaben in	2019	2020
Liegenschaften	Anzahl	164	159
Nutzfläche	m ²	1 522 650	1 549 743
Gesamtenergieverbrauch	MWh	208 874	199 728
Anteil erneuerbar	MWh	95 080	90 541
Anteil nicht erneuerbar	MWh	113 794	109 187
Strom	MWh	84 495	78 988
Anteil erneuerbar (Wasserkraft)	MWh	66 482	62 641
Anteil nicht erneuerbar (CH-Verbrauchermix)	MWh	18 013	16 347
Wärme	MWh	124 379	120 740
Heizöl	MWh	6 875	5 538
Gas	MWh	70 898	68 626
Fernwärme	MWh	46 318	46 288
Anteil erneuerbar	MWh	28 310	27 612
Anteil nicht erneuerbar	MWh	18 008	18 676
Holzschnitzel	MWh	288	288
Energieintensität ²	kWh/m ²	163.8	158.4
Stromintensität ³	kWh/m ²	75.5	74.4
Wärmeintensität ⁴	kWh/m ²	90.4	86.6
CO ₂ -Emissionen ⁵	tCO ₂ e	25 361	24 041
CO ₂ -Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	14 733	13 029
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	4 016	4 260
CO ₂ -Emissionen Scope 3	tCO ₂ e	6 612	6 752
CO ₂ -Intensität ⁶	kgCO ₂ e/m ²	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m ³	855 734	618 056

¹ Für Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96–98.

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 1 261 188 m².

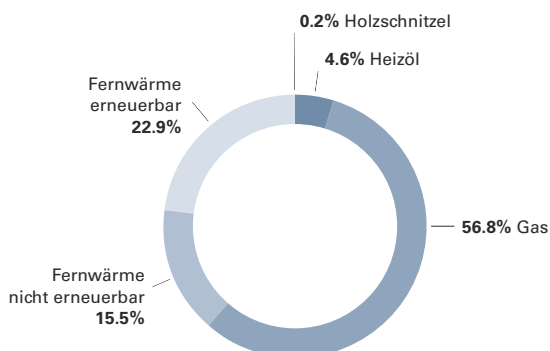
³ Die Stromintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 061 839 m².

⁴ Die Wärmeintensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 393 840 m².

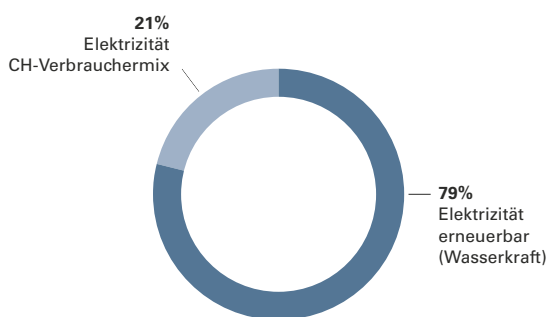
⁵ Die CO₂-Emissionen werden für das Immobilien- und das Dienstleistungssegment separat ausgewiesen, da die Emissionen aus dem Dienstleistungssegment (siehe S. 69–70) im Vergleich zum Immobilienportfolio vernachlässigbar sind (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen).

⁶ Die CO₂-Intensität bezieht sich auf eine Fläche von 1 208 088 m².

Aufteilung nach Wärme-Energiequelle

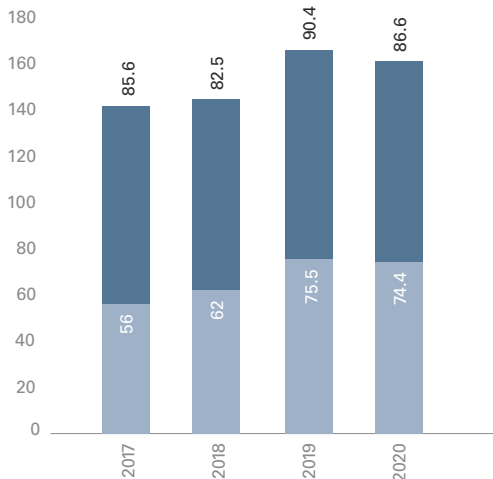


Aufteilung nach Stromherkunft



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

kWh/m²



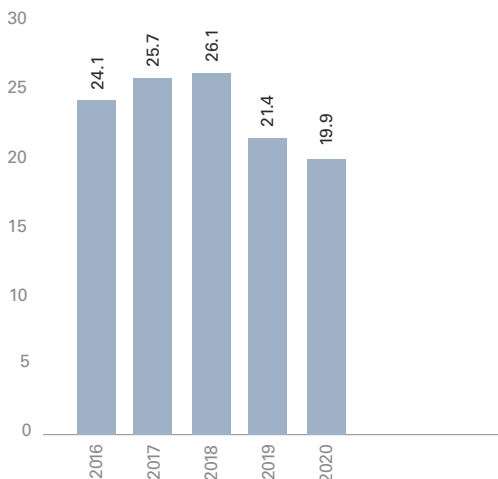
■ Elektrizität ■ Wärme

¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

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

in kg CO₂e/m²

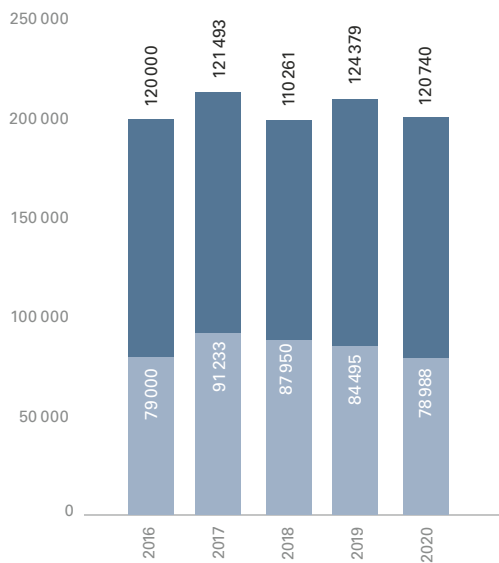


¹ Der Wärmeverbrauch wird seit 2019 nicht mehr nach Heizgradtagen adjustiert. Der Energieverbrauch bezieht sich auf die Gesamtfläche der Liegenschaften (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

² Seit 2019 wird der Energieverbrauch nach der spezifischen Flächennutzung (Gesamtfläche, Allgemeinfläche und Mieterfläche) erfasst (siehe Bilanzierungskonzept, S. 96–98).

Entwicklung Gesamtenergiebedarf¹

MWh



■ Elektrizität ■ Wärme

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	2019	2020
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	140	76
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	140	76

¹ Die Angaben umfassen die Swiss Prime Site Management AG sowie die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions.

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. 67) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96-98.

³ Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch Wincasa¹

	Angaben in	2019	2020
Nutzfläche	m ²	22 769	22 769
Betrieblicher Gesamtenergieverbrauch	MWh	3 397	2 306
Anteil erneuerbar	MWh	1 198	865
Anteil nicht erneuerbar	MWh	2 199	1 441
Strom	MWh	1 376	936
Anteil erneuerbar	MWh	1 039	718
Anteil nicht erneuerbar	MWh	337	218
Wärme	MWh	2 021	1 370
Heizöl	MWh	9	6
Erdgas	MWh	1 525	916
Holzenergie Holzschnitzel	MWh	–	–
Holzenergie Pellets	MWh	–	–
Fernwärme	MWh	488	448
Anteil erneuerbar	MWh	160	147
Anteil nicht erneuerbar	MWh	328	302
Energieintensität	kWh/m ²	0.1	0.1
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	2 386	1 717
CO ₂ -Emission Scope 1	tCO ₂ e	336	201
CO ₂ -Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	107	81
CO ₂ -Emissionen Scope 3 ²	tCO ₂ e	1 943	1 436
Wasserverbrauch	m ³	17 912	12 414

¹ Die ausgewiesenen Energieverbräuche fallen auf angemieteten Flächen von Drittanbietern an. Für Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96–98.

² Die Scope-3-Emissionen enthalten CO₂-Emissionen aus Pendel- und Geschäftsverkehr sowie dem Verbrauch von Büromaterialien wie Drucksachen, elektronische Geräte, Abfall, Wasser, Papierverbrauch, Toner und Verpflegung.

Betriebliche CO₂-Emissionen Jelvoli¹

	Angaben in	2019	2020
CO ₂ -Emissionen	tCO ₂ e	869	533
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 ²	tCO ₂ e	869	533

¹ Da die Gesellschaft keine Flächen von Drittanbietern mietet, fallen im Betrieb keine Energieverbräuche an, die gemäss Bilanzierungskonzept nicht bereits dem Immobilienportfolio (siehe S. 67) zugerechnet wurden. Für weitere Erläuterungen zum Bilanzierungskonzept siehe S. 96–98.

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

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

Kompetente und engagierte Mitarbeitende sind ein zentraler Erfolgsfaktor, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern. Der mittel- und langfristige Geschäftserfolg von Swiss Prime Site hängt auch davon ab, wie gut es gelingt, qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, deren Kompetenzen zu fördern und auszubauen, Verantwortung an sie zu übertragen und die Motivation für ihre täglichen Aufgaben sowie die gemeinsamen Ziele zu stärken.

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 nach Rücksprache mit den Vorgesetzten abgebaut werden.

Um die Effektivität des Managementansatzes zu prüfen, werden wiederkehrend Mitarbeiterumfragen durchgeführt. Im Berichtsjahr fand jedoch keine diesbezügliche Befragung statt. Die nächste Umfrage ist für 2021 geplant.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien wurden im Berichtsjahr eine personelle Änderung angekündigt. Per 1. Januar 2021 übernimmt Dr. Martin Kaleja das Amt des CEO von Peter Lehmann. Er vertritt Swiss Prime Site Immobilien zudem in der Gruppenleitung von Swiss Prime Site.

Swiss Prime Site Solutions

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site Solutions die Organisation weiter professionalisiert und die neue Stelle des Chief Investment Officer (CIO) besetzt, welche die Mandatsverantwortung für das Immobilienportfolio und die Entwicklungsprojekte der Swiss Prime Anlagestiftung trägt. Zudem wurde die Stelle des Chief Financial Officer (CFO) ausgeschrieben und ab 2021 neu besetzt. Weitere Positionen im Vertrieb und Investor Relations sind geplant. Ab 2021 wird der CEO von Swiss Prime Site Solutions auch in der Gruppenleitung von Swiss Prime Site vertreten sein. Die Mitarbeitenden der Gesellschaft immoveris werden per 1. Januar 2021 im Zuge der Zusammenführung mit der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions übernommen.

Wincasa

Im Berichtsjahr stand insbesondere die Umsetzung der Massnahmen, die aus den Resultaten der 2019 durchgeführten Zufriedenheitsumfrage abgeleitet wurden, im Zentrum. Ziel war es, als Teil der #weworksmart-Initiative die Feedback- und Vertrauenskultur im Unternehmen weiter zu fördern. So stand beispielsweise ein Kadertreffen ganz im Zeichen der Verbesserung der Arbeitskultur im Zusammenhang mit mobilem Arbeiten.

Zudem stand die Befähigung der Mitarbeitenden in der digitalen und mobilen Arbeitswelt im Fokus. Im Rahmen des Umzugs an den neuen Hauptsitz in Zürich Albisrieden begleitete ein professionelles Change Management-Team die Einführung des New Workplace-Konzepts, das zeit- und ortsunabhängiges Arbeiten fördert. Über das Intranet sowie auf sozialen Netzwerken wie LinkedIn und Xing stellte Wincasa den modernen Arbeitsort im YOND mit Videos vor. Gleichzeitig konnten Mitarbeitende ihre eigenen Erfahrungen miteinander teilen. Darüber hinaus erweiterte Wincasa das Aus- und Weiterbildungsangebot um Kurse zu den Themen «Mobile Zusammenarbeitskultur», «Leadership im virtuellen Umfeld» und «Selbstführung».

Jelmoli

Jelmoli hat im Berichtsjahr weitere Anstrengungen unternommen, die Digitalisierung des Unternehmens voranzutreiben. Im Zuge des «Projekts 2025» und der geplanten Einführung des neuen ERP-Systems wird eine neue IT-Systemlandschaft geschaffen, um bereichsübergreifende Optimierungs- und Effizienzsteigerungen zu realisieren. Zeitgleich wurden Mitarbeitende rekrutiert, welche als sogenannte «Transformations-Agenten» ausgebildet wurden und bei Jelmoli diesen Prozess zielgerichtet und effizient fördern. Ausserdem gab es im Berichtsjahr einen Führungswechsel bei Jelmoli. Mit der Ernennung der neuen CEO, Nina Müller, erhöht sich der Frauenanteil in der Geschäftsleitung von Jelmoli auf 25%.

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. Bei Jelmoli ist die Reduktion der Angestelltenfluktuation seit 2016 Teil der Zielvereinbarungen für im Verkauf tätige Kadermitarbeitende.

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 Jelmoli halfen acht befristete Angestellte im Vorweihnachtsgeschäft temporär aus. Alle weiteren befristeten Arbeitsverhältnisse werden nach Möglichkeit in eine Festanstellung überführt.

Für Details siehe Mitarbeiterkennzahlen und Kennzahlen der Gruppengesellschaften.

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 vorgegeben.

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. 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:

- 1–3 Tage beim Tod von Familienangehörigen, Pflegeleistungen im Falle der gesetzlichen Pflicht zur Pflege, aber auch im Falle von Hochzeit oder Eintragung einer Partnerschaft sowie Wohnungswechsel oder Verpflichtungen im Zusammenhang mit Militär und Zivildienst.
- Bei Swiss Prime Site beträgt der Mutterschaftsurlaub 16 Wochen, bei Jelmoli 14 Wochen. Wincasa gewährt Mitarbeiterinnen auf Wunsch einen 6-monatigen Mutterschaftsurlaub. Im 1. bis zum vollendeten 4. Dienstjahr zahlt Wincasa den vollen Lohn während 16 Wochen. Bei mehr als 4 Dienstjahren wird der volle Lohn während 6 Monaten bezahlt. Während dieser Zeit erfolgt keine Ferienkürzung. Für die restliche Dauer des Mutterschaftsurlaubs wird der Ferienanspruch für jeden vollen Monat der Abwesenheit um einen Zwölftel (1/12) gekürzt. Sofern die Kürzung nicht vom Feriensaldo in Abzug gebracht werden kann, erfolgt eine Verrechnung mit dem Lohnanspruch.
- Ab 2021 beträgt der Vaterschaftsurlaub gruppenweit 10 Tage.

Kurzabsenzen wie Arzt-, Zahnarzt- oder Behördenkonsultationen sind auf die arbeitsfreie Zeit oder Randstunden zu legen. Ärztlich verordnete Therapien werden teilweise als Arbeitszeit gerechnet.

Die Swiss Prime Site-Gruppe bietet ihren Mitarbeitenden eine externe Anlaufstelle bei der Bewältigung von privaten Problemen. 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.

Nach jedem 10. Dienstjahr erhalten Mitarbeitende bei Swiss Prime Site einmalig einen zusätzlichen Monatslohn (Bruttofixlohn). Alternativ kann ein Sabbatical von vier zusammenhängenden Wochen in Absprache mit dem Vorgesetzten innerhalb von 24 Monaten nach Anspruchsbegründung bezogen werden.

Im Berichtsjahr bot Wincasa ihren Mitarbeitenden zum zweiten Mal die Möglichkeit zum Ferienkauf an. Insgesamt wurde das

Angebot von 41 Mitarbeitenden genutzt. 2019 waren es noch 112 Mitarbeitende. Die geringere Anzahl ist auf die eingeschränkten Reisemöglichkeiten im Berichtsjahr zurückzuführen.

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.

Grundsätzlich sind Arbeitsplätze von Mitarbeitenden der Swiss Prime Site ergonomisch eingerichtet. Sofern erwünscht, können sich Mitarbeitende kostenfrei gegen die Grippe impfen oder Vergünstigungen für Fitnessabos in Anspruch nehmen. Regelmässige Evakuierungsübungen fördern zudem das Bewusstsein für die Sicherheit am Arbeitsplatz.

Bei Beschwerden betreffend Arbeitssicherheit oder einer Verletzung der persönlichen Integrität können sich die Mitarbeitenden an interne Instanzen wenden oder die 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 Sicherheitsbeauftragte. Durch Gespräche mit Mitarbeitenden und das Monitoring der Absenzzahl wird regelmässig geprüft, ob die umgesetzten Massnahmen zielführend sind.

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.

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.

Wincasa

Wincasa orientiert sich an den Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) und strebt eine Absenzzahl von unter 3% an. Um dieses Ziel zu erreichen, bot das Unternehmen im Rahmen eines optimierten Absenzenmanagements allen Kaderpersonen eine Schulung an, welche die internen Prozesse sowie die Rolle der Führungskräfte und die präventiven Aspekte einer auf Gesundheitsschutz bedachten Führung behandelte. Den Mitarbeitenden stehen ebenfalls diverse E-Learning-Kurse, Videos und Beiträge im internen #weworksmart-Stream zu den Themen Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz sowie zur Selbstführung zur Verfügung. Darüber hinaus wird regelmässig über gesundheitsfördernde Aktionen wie beispielsweise bike2work und die aktuellen Vorzugskonditionen bei Fitnesscentern in der Umgebung der jeweiligen Standorte informiert.

Jelmoli

Bei Jelmoli werden die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz durch das Arbeitsinspektorat der Stadt Zürich laufend kontrolliert. Die Kontrolle deckt beispielweise den Brandschutz, Evakuierungspläne, Notfallkonzepte und Fluchtwege ab. Nebst den gesetzlichen Vorgaben, welche sich vor allem auf die Arbeitssicherheit im Rahmen des Facility Managements beschränken, führt der Bereich Human Resources im Bereich der betrieblichen Gesundheitsförderung einen standardisierten Absenzen- sowie Case Management-Prozess, der die Prävention und Früherkennung von belasteten Mitarbeitenden durch die Vorgesetzten sicherstellt. Gleichzeitig bietet Jelmoli jährlich eine kostenlose Grippeimpfung sowie Kostenbeteiligung beim Bezug von Fitnesscenter-Leistungen.

403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen

403-10 Arbeitsbedingte Krankheiten

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

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 einzelne Gruppengesellschaften

(primär 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 erwarteten Fähigkeiten der Mitarbeitenden, von der Arbeitgeberin getragene Schulungs- und Ausbildungsprogramme identifiziert. Dabei berücksichtigt Swiss Prime Site stets auch die persönlichen Ziele 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 wird anteilig und fallweise vereinbart. Die Verantwortlichkeit liegt bei den Vorgesetzten und der Personalentwicklung der Abteilung Human Resources.

Um die Qualität des Aus- und Weiterbildungsangebots zu prüfen, werden interne Kurse ausgewertet. In der Regel werden unmittelbar nach jedem Kurs Feedbacks durch die Kursleitung eingeholt und evaluiert. Die InstruktorInnen 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.

Swiss Prime Site Immobilien

Bei Swiss Prime Site Immobilien wurden im Berichtsjahr nebst den laufenden Programmen für Kadermitarbeitende Verhandlungsseminare, Kurse zum Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und individuelle Weiterbildungen angeboten. Allen Mitarbeitenden stehen zudem die Angebote von LinkedIn-Learning für individuelle Weiterbildungen ständig zur Verfügung.

Wincasa

Nach dem Einzug in die modernen Räumlichkeiten am neuen Hauptsitz in Zürich eröffnete das Unternehmen mit dem neu geschaffenen Wincasa-Studio eine wichtige Schnittstelle für die Talentgewinnung und -entwicklung. Im Rahmen dieses internen Trainingscenters wurde das Aus- und Weiterbildungsangebot so ausgestaltet, dass die für die erfolgreiche Bewältigung der Transformationsphase essenziellen Elemente Technologie, Führung, Kultur und Selbstführung miteinander verbunden sind. Die Mitarbeitenden können sich via Learning-Management-System über das aktuelle Programm informieren, sich eigenständig für Kurse einschreiben sowie ihre LinkedIn-Learning-Lizenz für den individuellen Bedarf nutzen.

Einzelne Bereiche profitierten im Berichtsjahr ausserdem von massgeschneiderten Angeboten. So führten beispielsweise die Abteilungen Bewirtschaftung, Transformation & IT und Corporate Finance erfolgreich bereichsspezifische Change-Trainings durch. Darüber hinaus wurde der monatliche Welcome Day als wichtiges Element des Onboardings neu konzipiert, um die eintretenden Mitarbeitenden umfassend über die Organisation Wincasa, die Transformationsreise und die Kulturdimensionen sowie den mobilen Einsatz von Arbeitsmitteln zu informieren. Wincasa strebt an, die Anzahl der jährlich zur Verfügung gestellten Ausbildungsstunden auf mindestens acht Stunden pro FTE zu erhöhen.

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

Siehe Kennzahlen der Gruppengesellschaften.

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

Swiss Prime Site-Gruppe

Zweimal jährlich finden für neu eintretende Kadermitarbeitende Welcome Days statt. Einmal pro Jahr organisiert Swiss Prime Site ausserdem einen Kadertag für alle 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 Netzworlbildung. Die Kurse «Erste 100 Tage im neuen Job» sowie «Erste 100 Tage als Führungskraft» unterstützen Mitarbeitende beim Einstieg in eine neue Position. Zudem bietet Swiss Prime Site älteren Mitarbeitenden Pensionsvorbereitungskurse an, um sie beim Übergang vom Berufsleben in den Ruhestand zu unterstützen.

Seit 2017 besteht ein gruppenweites Leadership-Programm, das ein gemeinsames Führungsverständnis etablieren und den gegenseitigen Austausch fördern soll. Neben praxisorientierten Führungsinstrumenten werden auch die Unternehmenswerte sowie adäquate Führungsstile vermittelt und vertieft. Neu aufkommende Schulungsbedürfnisse werden situativ ergänzt. Zudem steht allen Mitarbeitenden 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.

Wincasa

Mit der Eröffnung des Wincasa-Studios im Oktober 2020 hat Wincasa ein modernes Trainingscenter geschaffen. Neben Fach-, Technologie- und Leadership-Kursen wurden auch erste Trainingseinheiten für die Bewirtschaftung eingeführt, die die Spezifika der Immobilienverwaltung der Zukunft abbilden. 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. Im Berichtsjahr erhöhte Wincasa die Anzahl der digitalen Kurse von vormals 21 auf 89, während die internen Präsenzkurse unter anderem aufgrund der COVID-19-Pandemie um mehr als 50% zurückgingen.

Jelmoli

Bei Jelmoli stand im Berichtsjahr neben dem Aufbau von digitalen Kompetenzen auch die Rolle als kompetenter Gastgeber im Zentrum, weshalb verschiedene Seminare in Zusammenarbeit mit der Hotelfachsschule Belvoirpark in Zürich durchgeführt wurden.

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

Bei Swiss Prime Site werden die individuellen Entwicklungs- und Ausbildungsziele im Rahmen der jährlichen Beurteilungsgespräche 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 anerkennt zudem die «Women's Empowerment Principles» der Vereinten Nationen und verweist im Rahmen des GRI-Berichts auf die Aktivitäten zu den verschiedenen Prinzipien (siehe GRI 401, 404, 405, 406).

Im Berichtsjahr wurde bei Swiss Prime Site Immobilien und Wincasa die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau mithilfe des Logib-Tools des Bundes geprüft und gemäss den gesetzlichen Vorschriften umgesetzt. Wo nötig werden entsprechende Massnahmen ergriffen. Um Chancengleichheit in der Praxis umzusetzen, spielen jedoch weitere Faktoren wie faire Rekrutierungsverfahren sowie die Bereitstellung flexibler Arbeitsmodelle eine zentrale Rolle (siehe auch GRI 401). Ausserdem wird bei der Neubesetzung von Stellen auch die Durchlässigkeit unter den Gruppengesellschaften ermöglicht.

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.

Swiss Prime Site erachtet weitere spezifische Massnahmen im Moment als nicht notwendig, da Chancengleichheit und Vielfalt durch die bestehenden Rekrutierungs- und Salär-, Nominierungs- und Bonus-Prozesse ausreichend gewährleistet sind. Allen Mitarbeitenden der Gruppe steht als anonymer Hinweis- und Beschwerdeweg die Integrity Line zur Verfügung. Beschwerden können selbstverständlich auch an die direkten Vorgesetzten sowie die Human Resources-Abteilung gerichtet werden.

Wincasa

Die basierend auf der Lohnanalyse 2019 definierten regional und strukturell bedingten Lohnanpassungen wurden im Rahmen der Lohnrunde 2020 umgesetzt. Mithilfe des Logib-Tools des Bundes hat Wincasa im Berichtsjahr die Lohngleichheit zwischen Mann und Frau geprüft und stellte eine geringe Abweichung gegenüber der vorgegebenen 5%-Quote fest. Die Abweichung lässt sich zwar durch unterschiedliche Qualifikationen und Berufspraxis erklären. Nichtsdestotrotz wurden im Berichtsjahr erste Massnahmen umgesetzt, um die Löhne gemäss den Vorgaben des Bundes anzugleichen.

Wincasa ist bestrebt, den Frauenanteil in Führungspositionen weiter zu erhöhen. Dabei entscheidet Wincasa nach Qualifikation sowie Eignung unabhängig vom Geschlecht. Die angestrebte Geschlechterverteilung in der Geschäftsleitung von 50:50 konnte bereits erreicht werden.

405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

Siehe Mitarbeiterkennzahlen.

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 möglich sind. Es beinhaltet andererseits das Verbot der Benachteiligung oder Herabwürdigung von Gruppen oder einzelner Personen aufgrund des Geschlechts, der Nationalität, der sexuellen Orientierung, der Religion, des Alters, des Familienstands, der Gesinnung, der sozialen Herkunft, oder körperlicher sowie geistiger Beeinträchtigung. Dies gilt für alle Bereiche, unter anderem für die Rekrutierung, Beförderung, Aus- und Weiterbildung sowie Lohngleichheit.

In den gruppenweit gültigen 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 Integrity Line zur Verfügung.

406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

Swiss Prime Site stellte 2020 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 auch die Beschaffung nachhaltig ausgestaltet werden muss, um einem umfassenden Ansatz unternehmerischer Verantwortung gerecht zu werden. Durch die sorgfältige Auswahl der Lieferanten sowie vertragliche Verpflichtungen stellt Swiss Prime Site sicher, dass sozialen und

ökologischen Aspekten entlang der Lieferkette Rechnung getragen wird. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Lieferanten enthalten Vorgaben zu Qualitätsmanagement, Arbeitssicherheit und Arbeitsbedingungen. Dabei stützt sich Swiss Prime Site unter anderem auf international anerkannte Menschenrechtsprinzipien wie die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (siehe auch GRI 102-9 Lieferkette).

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien überträgt die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit vollumfänglich den jeweiligen Baudienstleistern 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 Teppich, Naturstein oder Edelh Holzverkleidungen, muss die Herkunft nachgewiesen werden, wobei Swiss Prime Site Immobilien gezielt darauf achtet, dass auch bei der Produktion von Baumaterialien die Menschenrechte und der Code of Conduct eingehalten werden. Lieferanten verpflichten sich mit Vertragsabschluss, Rohstoffe und Materialien möglichst aus lokaler Erzeugung zu beschaffen. Bei Produkten, die nicht in der Schweiz bezogen werden, sind die Lieferanten angehalten nachzuweisen, dass diese entsprechend zertifiziert sind. Zudem müssen sie nachweisen, dass in der gesamten Produktions- sowie Beschaffungskette unethisches Verhalten, wie beispielsweise Kinderarbeit, ausgeschlossen werden kann.

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, Aufzugsmonteur) 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

Bei der Beschaffung von Lebensmitteln stehen für Jelmoli ökologische, bei Textil- und Haushaltsprodukten vor allem soziale Aspekte im Vordergrund. Dies begründet sich damit, dass die Arbeitsbedingungen in den globalen Produktionsländern teilweise problematisch sind. Durch die Positionierung im oberen Marktsegment steht Jelmoli gerade im Textilbereich nicht nur mit den Lieferanten, sondern auch mit den in Europa tätigen Produzenten in direktem Kontakt. Ein System zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Einkaufsverhandlungen wurde bereits 2019 eingeführt, wobei Kriterien der Nachhaltigkeit und Ethik berücksichtigt werden. Im Rahmen des Risiko-Assessments werden Lieferanten nach ihren Partnerschaften mit NGOs sowie nach ihren Nachhaltigkeits- und Ethikkodizes befragt. Zudem erfasst Jelmoli systematisch, welche Labels die einzelnen Marken berücksichtigen. Beispielsweise wird auf die Zertifizierung «FairTrade» oder «FSC» geachtet. Im Berichtsjahr trat Jelmoli zudem der Initiative amfori BSCI/BEPI bei. Damit verpflichtet sich Jelmoli, den amfori-Verhaltenskodex, der auf internationalen Konventionen basiert und bestimmte Umwelt- und Sozialstandards vorschreibt, die auf den Konventionen der International Labor Organization (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. Die Lieferanten werden wiederum entsprechend auditiert.

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

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

Bei Wincasa werden circa 10% der beauftragten Lieferanten in zentral geführten Rahmenverträgen nach sozialen und ökologischen Kriterien überprüft. Mit dem neuen Qualitätsmanagementsystem kann diese Quote auf über 50% 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.

Im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurde ein Krisenstab aus Mitgliedern aller Gruppengesellschaften gebildet, welcher über die notwendigen Hygiene- und Sicherheitsmassnahmen und allfällige organisatorische Anpassungen zum Schutz von Kunden und Mitarbeitenden beratschlagte. Die Kommunikation über beschlossene Massnahmen erfolgte zentral und empfängergerecht.

Swiss Prime Site Immobilien

Swiss Prime Site Immobilien und Swiss Prime Site Solutions befolgen neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und fallweise die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung. Zudem stellen die Gruppengesellschaften 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 Umweltrisiken im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung statt.

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

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

Swiss Prime Site Immobilien

2020 wurden auf mehreren Baustellen von Swiss Prime Site behördliche Kontrollen in Zusammenhang mit den vom Bundesamt für Gesundheit erlassenen Schutzmassnahmen durchgeführt. Dabei kam es zu keinerlei Beanstandungen.

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

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

417 Marketing und Kennzeichnung

103-1 Managementansatz

103-2

103-3

Swiss Prime Site-Gruppe

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

Swiss Prime Site Solutions

Bei Swiss Prime Site Solutions wird sichergestellt, dass ihre Stakeholder über genügend Informationen verfügen, um fundierte Investitionsentscheide treffen zu können. Transparenz wird durch Informationen auf der Homepage, 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 beiden Abteilungen Einkauf und Verkauf überwachen die produktspezifischen Erfordernisse laufend. Die Pflicht zur umfassenden Produktdeklaration sieht Jelmoli primär bei den Herstellern und den Lieferanten. Wenn die Deklarationen unvollständig oder unglaubwürdig sind, setzt Jelmoli alles daran, die fehlenden Informationen zu beschaffen, oder trifft weitere präventive Massnahmen, wenn es sich um sensitive Produktkategorien handelt. In letzter Instanz zieht Jelmoli auch Vertragskündigungen in Erwägung.

CRE8 Zertifizierung und Labels

Swiss Prime Site Immobilien

Um die Nachfrage nach energieeffizienten und ökologischen Immobilien zu befriedigen und die ambitionierten Reduktionsziele zu erreichen (siehe Kapitel Absenkepfad), orientiert sich Swiss Prime Site Immobilien bei allen Projekten am umfassenden Kriterienkatalog des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Zu-

sätzlich prüft das Unternehmen bei jedem Objekt individuell, welches Label sinnvollerweise angestrebt werden sollte.

Ende 2020 verfügten neun Objekte über ein Nachhaltigkeitslabel, was einem Flächenanteil von rund 14% entspricht. Zu den MinerGie®, LEED- oder DGNB-zertifizierten Liegenschaften gehören der Hauptsitz der Schweizerischen Post (EspacePost) und das 2020 abgeschlossene Projekt Schönburg in Bern, der Prime Tower und die Plattform, die Liegenschaft SkyKey, der Medienpark in Zürich, die Gebäude Opus 1 und Opus 2 in Zug sowie das Riantbosson Centre in Meyrin. Auch beim grössten Entwicklungsprojekt in Genf, Alto Pont-Rouge, orientiert sich das Unternehmen an den Vorgaben von SNBS und strebt die Zertifizierung nach Fertigstellung bis 2023 an.

Weitere sozial- und umweltverträgliche Angebote

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

Swiss Prime Site Solutions orientiert sich bei den Investitionen in sozial- und umweltverträgliche Angebote an den Vorgaben der Swiss Prime Anlagestiftung sowie der Nachfrage am Markt. Bei grösseren Wohnbauprojekten wie beispielsweise der Überbauung Riverside in Zuchwil bei Solothurn achtet das Unternehmen auf eine gute Durchmischung der Mieter und bietet deshalb bewusst auch Wohnungen für Personen und Familien mit tieferem Einkommen an. Zudem 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.

Wincasa arbeitet beispielsweise mit der Stiftung Domicil zusammen, die für sozial und wirtschaftlich benachteiligte Personen Wohnungen organisiert und bei Bedarf als Bürge auftritt.

Auch Jelmoli plant, das Angebot an umweltfreundlichen Produkten zu erweitern, ist bei der Selektion jedoch stark von den einzelnen Marken abhängig. Viele Marken bauen ihr Sortiment stetig im Sinne der Nachhaltigkeit aus. Der Einkauf hat zusätzlich den Auftrag, nachhaltige Marken neu zu kuratieren.

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 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 die 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 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

Im Jahr 2020 hat Wincasa weiter in die Informationssicherheit investiert und verschiedene Massnahmen implementiert. Das Unternehmen führte beispielsweise die Zweifaktor-Authentisierung ein, um den erhöhten Risiken in Zusammenhang mit mobilem Arbeiten entgegenzuwirken. Ebenfalls wurde das Monitoring von Informationssicherheits-Vorfällen sowie die Reaktionszeit durch die Anbindung an ein externes «Security Operations Center» (SOC) deutlich erhöht. Eine mit dieser Einführung verbundene Untersuchung des Ist-Zustands attestierte Wincasa ein überdurchschnittlich sicheres Netzwerk. Mit der Einführung eines «Identity & Access Management» (IAM) Systems wurden die Berechtigungen sowie Zugriffe auf Applikationen, Funktionen und Daten zentralisiert. Des Weiteren transferierte Wincasa im Berichtsjahr die Server-Infrastruktur in zwei moderne und sicherheitszertifizierte Rechenzentren in Zürich.

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

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 sowie der gruppenweit gültige Verhaltenskodex (siehe GRI 102-16). 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 zuhänden von CEO und Verwaltungsrat rapportieren.

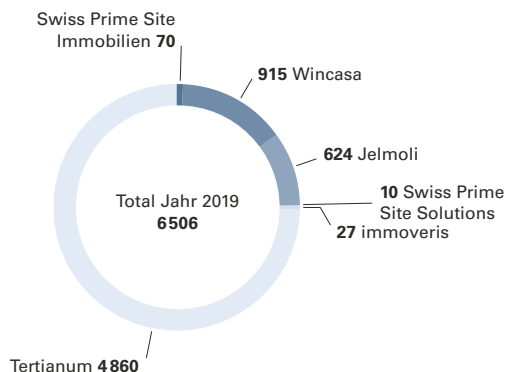
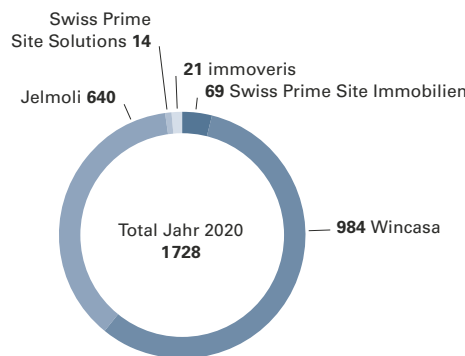
Für weitere Informationen zu Compliance-Themen siehe GRI 205, 206, 406, 416, 417, 418.

307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen

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

2020 wurden keine Verstösse gegen Umweltgesetze oder gesetzliche Vorschriften festgestellt.

Mitarbeiterkennzahlen
Mitarbeitende nach Gruppengesellschaft



Swiss Prime Site-Gruppe

	2018			2019			2020		
	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total	Männer	Frauen	Total
Mitarbeitende^{1,2}	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880	635	994	1 629
Auszubildende	149	394	543	186	440	626	41	58	99
Lehrlinge	115	279	394	159	373	532	37	47	84
Praktikanten	34	115	149	27	67	94	4	11	15
Total	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728
Vollzeit/Teilzeit^{1,2}									
Vollzeit	1 218	1 839	3 057	1 398	2 007	3 405	579	589	1 168
Teilzeit < 50%	122	586	708	59	490	549	23	127	150
Teilzeit 50%–79%	87	994	1 081	89	962	1 051	24	166	190
Teilzeit 80%–99%	216	1 259	1 475	196	1 305	1 501	50	170	220
Total	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728
Altersverteilung^{1,2}									
Mitarbeitende < 25 Jahre	302	901	1 203	278	795	1 073	93	182	275
Mitarbeitende 25–35 Jahre	353	957	1 310	450	1 143	1 593	222	374	596
Mitarbeitende 36–45 Jahre	348	843	1 191	386	913	1 299	159	210	369
Mitarbeitende 46–55 Jahre	400	1 229	1 629	400	1 137	1 537	117	160	277
Mitarbeitende > 55 Jahre	240	748	988	228	776	1 004	85	126	211
Total	1 643	4 678	6 321	1 742	4 764	6 506	676	1 052	1 728
Befristet/unbefristet^{1,2}									
Permanente Mitarbeitende	1 494	4 284	5 778	1 556	4 324	5 880	635	994	1 629
Mitglieder d. Geschäftsleitung ³	25	12	37	18	8	26	16	6	22
Auszubildende	149	394	543	186	440	626	41	58	99
Aushilfen	17	40	57	0	30	30	0	8	8
Hauswarte	15	17	32	5	7	12	6	8	14
Weitere temporäre Mitarbeitende	n.a.	n.a.	n.a.	10	11	21	2	2	4
Total	1 675	4 735	6 410	1 757	4 812	6 569	684	1 070	1 754

¹ Nicht enthalten sind Mitglieder des Verwaltungsrats

² Anzahl Personen am Jahresende inklusive Aushilfen, Hauswarte und weitere temporäre Mitarbeitende

³ Nicht enthalten sind die fünf Mitglieder der Konzernleitung.

Kennzahlen Arbeitssicherheit und Gesundheit

Raten in %	2018			2019			2020		
	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz	Unfall	Krankheit	Absenz
Swiss Prime Site Immobilien	n.a.	n.a.	0.9	0	1.3	1.4	0.0	1.5	1.6
Swiss Prime Site Solutions	n.a.	n.a.	0.3	0	0.6	0.6	0.0	2.5	2.5
Wincasa	n.a.	n.a.	2.8	0.3	3.4	3.7	0.2	2.6	2.8
Jelmoli	n.a.	n.a.	4.5	0.4	2.8	3.2	0.5	3.2	3.6
Tertianum ¹	n.a.	n.a.	5.7	0.9	5.2	6.1	–	–	–

Fluktuation nach Gruppengesellschaft

Raten in %	2018	2019	2020
Swiss Prime Site Immobilien	8.3	6.4	16.3
Swiss Prime Site Solutions	0	12.1	15.4
Wincasa	21.5	24.1	27.3
Jelmoli	28.4	26.3	19.3
Tertianum ¹	26.6	28.0	–
Durchschnitt	25.9	26.9	23.9

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



Kennzahlen der Gruppengesellschaften

Swiss Prime Site-Gruppe

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Eingetragene Aktionäre per Jahresende	Anzahl	11 266	11 687
Anteil Annahme Traktanden an GV	%	100	100
Finanzen			
Eigenkapital	Mio. CHF	5 459	6 086
Investitionen	Mio. CHF	521	465
Zinsaufwand (Fremdkapital)	Mio. CHF	71	61
Zinssatz Fremdkapital (durchschnittlich gewichtet)	%	1.2	1.1
Betriebsertrag	Mio. CHF	1 259	793
Betriebsgewinn (EBIT)	Mio. CHF	628	762
Portfoliowert	Mio. CHF	11 765	12 323
Investitionen Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.4	0.7
Gewinn pro Aktie	CHF	8.00	8.04
Bankenrating		BBB/BBB+	BBB+
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	187	185
Nutzfläche	m ²	1 604 451	1 673 005
Leerstandsquote	%	4.7	5.1
Ökologie (Immobilienportfolio)			
Energieverbrauch	MWh	208 874	199 728
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	25 361	24 041
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m ³	855 734	618 056
Ökologie (Services)			
Energieverbrauch	MWh	3 397	2 306
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	3 395	2 327
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ /FTE	2 328	1 547
Wasserverbrauch	m ³	17 912	12 414
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	6 506	1 728
Fluktuationsrate	%	26.9	23.9
Absenzrate	%	5.4	3.0
Frauenanteil	%	73.1	60.9

Swiss Prime Site Immobilien

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Mieter	Anzahl	ca. 2 000	2 020
Protokollierte Mietergespräche	Anzahl	40	40
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Immobilien)	Mio. CHF	519	483
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	0.6
Portfoliowert	Mio. CHF	11 765	12 323
Immobilienaufwand	Mio. CHF	65	69
Investitionen in Projekte und Entwicklungen	Mio. CHF	288	209
Neubewertungserfolg	Mio. CHF	204	203
Nettomiettertrag	Mio. CHF	437	431
Infrastruktur			
Liegenschaften	Anzahl	187	185
Nutzfläche	m ²	1 604 451	1 673 005
Leerstandsquote	%	4.7	5.1
Ökologie (Portfolio)			
Energieverbrauch	MWh	208 874	199 728
Energieintensität	kWh/m ²	163.8	158.4
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	25 361	24 041
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/m ²	21.4	19.9
Wasserverbrauch	m ³	855 734	618 056
Liegenschaften mit Bodenaltlasten	ha	32.4	32.4
Altlastensanierungsmassnahmen	Mio. CHF	1.1	0.6
Ökologie (Services)			
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	140	76
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 476.1	804.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	70	69
Fluktuationsrate	%	6.4	16.3
Absenzzrate	%	1.4	1.6
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	40	32

Swiss Prime Site Solutions

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Pensionskassen/Investoren Swiss Prime Anlagestiftung	Anzahl	280	291
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	13.5	13.1
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	1.0	0.6
Infrastruktur			
Assets under Management	Mrd. CHF	2.3	3.0
Akquisitionen im Berichtsjahr	Anzahl Objekte	25	9
Wert der Entwicklungsprojekte	Mio. CHF	161	267
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	10	14
Fluktuationsrate	%	12.1	15.4
Absenzrate	%	0.6	2.5
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	16.7	9.1

Wincasa

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Filialen	Anzahl	28	28
Direktlieferanten	Anzahl	>200	>200
Anteil Top-3-Kunden	%	74	73
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	148	146
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% der Jahreslohnsumme	0.8	0.5
Assets under Management	Mrd. CHF	71	72
Mieterträge für Kunden	Mio. CHF	3 294	3 293
Begleitetes Transaktionsvolumen	Mio. CHF	440	0
Finanzieller Nutzen Kaizen	Mio. CHF	0.05	0.05
Infrastruktur			
Bewirtschaftete Objekte	Anzahl	240 350	233 051
Bauprojekte	Anzahl	1 634	595
Mandatsportfolio Wohnen	%	44	30
Mandatsportfolio Büro & Retail	%	56	70
Ökologie			
Energieverbrauch	MWh	3 397	2 306
Energieintensität	kWh/m ²	0.1	0.1
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	2 386	1 717
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	2 964.2	1 933.9
Wasserverbrauch	m ³	17 912	12 414
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	915	984
Fluktuationsrate	%	24.1	27.3
Absenzzrate	%	3.7	2.8
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	37.1	38.4

Jelmoli

	Angaben in	2019	2020
Stakeholder			
Kunden mit J-Card	Anzahl	300 740	300 000
Kundenzufriedenheit (Weiterempfehlung n = 100)	NPS%	n.a.	18
Finanzen			
Betriebsertrag (Segment Dienstleistungen)	Mio. CHF	128	111
Investitionen in Aus- und Weiterbildung	% gemessen an Jahreslohnsumme	0.5	0.3
Infrastruktur			
Verkaufsfläche (Gesamtfläche 33 000 m ²)	m ²	25 000	25 000
Verkaufte Artikel pro Kassensbon	Anzahl	2.01	2.05
Ökologie			
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2, 3)	tCO ₂ e	869	533
CO ₂ -Intensität	kg CO ₂ e/FTE	1 487.7	1 023.1
Mitarbeitende			
Mitarbeitende	Anzahl	624	640
Fluktuationsrate	%	26.3	19.3
Absenzzrate	%	3.2	3.6
Frauenanteil in Führungspositionen (Kader)	%	50.0	47.9



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

		<u>Seite(n)/Angaben</u>
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	20–21
102-3	Hauptsitz der Organisation	CH-4601 Olten
102-4	Betriebsstätten	16–17
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Corporate Governance Bericht, S. 6
102-6	Belieferte Märkte	20–21
102-7	Grösse der Organisation	16
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	81
102-9	Lieferkette	56
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	28
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	46–47
102-12	Externe Vereinbarungen und Initiativen	56
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Organisationen	56
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	7
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	57
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	14–15
Einbindung von Stakeholdern		
102-40	Stakeholder	57
102-41	Kollektivvereinbarungen	58
102-42	Identifikation und Auswahl der Stakeholder	57
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	57
102-44	Vorgebrachte Themen und Anliegen	57
Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Corporate Governance Bericht, S. 3–5
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	24
102-47	Liste der wesentlichen Themen	25

		<u>Seite(n)/Angaben</u>
102-48	Neudarstellung von Informationen	Sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Keine
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2020– 31.12.2020
102-51	Datum des letzten Berichts	Februar 2020
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	103
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	90
102-55	GRI-Inhaltsindex	90-93
102-56	Externe Prüfung	100-101

Themenspezifische Angaben

		<u>Seite(n)</u>	<u>Auslassungsgrund</u>
GRI 200	Ökonomische Themen		
GRI 201: 2016	Wirtschaftliche Leistung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	58	
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	60	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	60	
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	60	
GRI 203: 2016	Indirekte ökonomische Auswirkungen		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	60	
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	61	
Innovationskultur und -partnerschaften			
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	61	
GRI 205: 2016	Korruptionsbekämpfung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	62	
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	63	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	63	
GRI 206: 2016	Wettbewerbswidriges Verhalten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	62	
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	63	
GRI 300	Ökologische Themen		
GRI 302: 2016	Energie		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	63	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	65	
302-3	Energieintensität	65	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	65	

		Seite(n)	Auslassungsgrund
GRI 303: 2018	Wasser und Abwasser		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	65	
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	65	
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	65	
303-5	Wasserverbrauch	66	
GRI 305: 2016	Emissionen		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	63	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	65	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	65	
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	65	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	65	
305-5	Senkung der THG-Emissionen	65	
GRI 306: 2016	Abwasser und Abfall		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	65	
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	66	
CRE5	Landdegradierung, Kontaminierung und Sanierung	66	
GRI 307: 2016	Umwelt-Compliance		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	80	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	80	
GRI 308: 2016	Umweltbewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	76	
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien bewertet wurden	77	
GRI 400	Soziale Themen		
GRI 401: 2016	Beschäftigung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	71	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	72	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	72	
GRI 403: 2018	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	73	
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	73	
403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	73	
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73	
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73	
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	73	

		<u>Seite(n)</u>	<u>Auslassungsgrund</u>
403-7	Vermeidung und Minimierung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	73	
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	73	
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	73	
GRI 404: 2016	Aus- und Weiterbildung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	73	
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	74	Nicht zutreffend
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	74	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	75	
GRI 405: 2016	Diversität und Chancengleichheit		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	75	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	75	
GRI 406: 2016	Nichtdiskriminierung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	76	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	76	
GRI 414: 2016	Soziale Bewertung der Lieferanten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	76	
414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	77	
GRI 416: 2016	Kundengesundheit und -sicherheit		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	77	
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	78	
GRI 417: 2016	Marketing und Kennzeichnung		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	78	
417-1	Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	78	
CRE8	Zertifizierung und Labels	78	
GRI 418: 2016	Schutz der Kundendaten		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	79	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	80	
GRI 419: 2016	Sozioökonomische Compliance		
GRI 103: 2016 103-1/103-2/103-3	Managementansatz	80	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	80	



Bilanzierungskonzept, Bericht der Revisionsstelle

Erläuterungen zur Umweltkennzahlensammlung

Immobilienportfolio und weitere Gruppengesellschaften im Dienstleistungssegment

Die Umweltkennzahlen beziehen sich auf alle Geschäftssegmente der Swiss Prime Site-Gruppe – das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site sowie die vollkonsolidierten Gesellschaften im Dienstleistungssegment. Energieverbräuche (und damit zusammenhängende Emissionen) sowie Wasserverbräuche der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site, die auf Flächen des eigenen Immobilienportfolios stattfinden, werden in der Bilanzierung dem Immobiliensegment zugerechnet. Verbräuche der Gruppengesellschaften auf Drittflächen werden dem Dienstleistungssegment zugerechnet.

159 Liegenschaften in die Bilanzierung ein. Die sich daraus ergebenden Abweichungen sind im Verhältnis zu den Gesamtwerten unwesentlich. Für die Portfolioanalyse werden die Flächen gemäss Objektinventar in Gesamt-, Allgemein- und Mieterfläche unterteilt. Die von den Gruppengesellschaften im Dienstleistungssegment genutzten Flächen (eigengenutzte Flächen) werden bei der Allokation der Treibhausgasemissionen wie Allgemeinflächen behandelt. Auch miteinbezogen werden Objekte mit Einzelmietern. Ausgeschlossen sind jedoch Liegenschaften, bei welchen Swiss Prime Site keine betriebliche Kontrolle hat (zum Beispiel Minderheitsbeteiligung). Angaben zu den Nutzungsarten sind im Objektinventar ersichtlich.

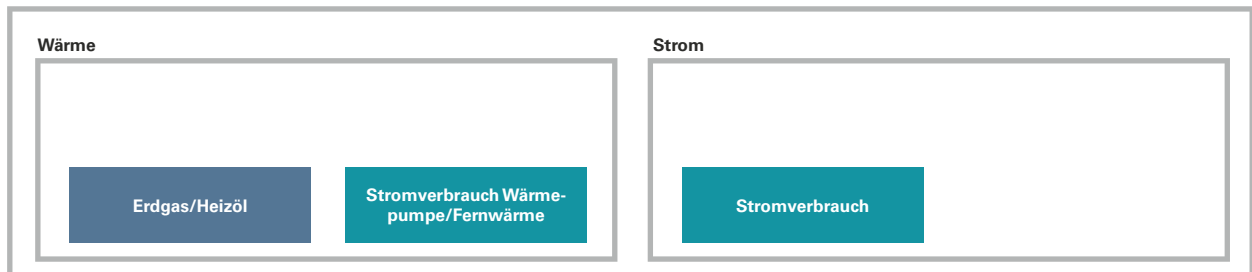
Systemgrenzen Immobiliensegment

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf die 185 Liegenschaften, welche 2020 unter der betrieblichen Kontrolle von Swiss Prime Site Immobilien standen. Ausgenommen sind Liegenschaften, welche während des Berichtsjahres gekauft oder verkauft wurden. Somit fliessen die Verbrauchswerte von

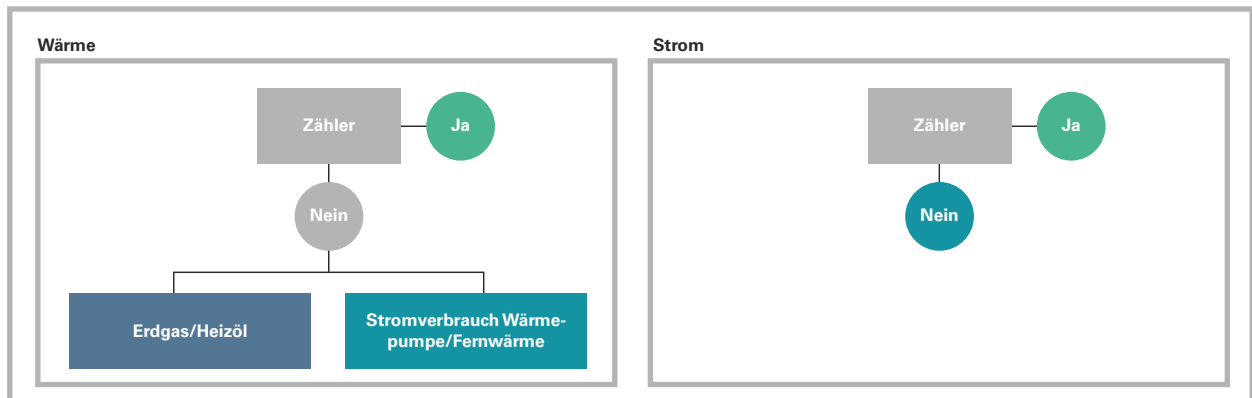
Das Vorgehen zur Allokation der CO₂-Emissionen basiert auf dem Verantwortungsprinzip. Dadurch wird der Energieverbrauch und die entstehenden CO₂-Emissionen den Parteien – Swiss Prime Site oder Mieter – zugewiesen, welche die Kontrolle über den Verbrauch haben und diesen durch Massnahmen zur ökologischen Ausrichtung beeinflussen können.

Zuordnung der Emissionen zu den Scopes 1–3 (Immobilienportfolio)

Allgemeinflächen & Eigengenutzte Flächen



Mieterflächen



Legende



Systemgrenzen Dienstleistungssegment

Im Segment Dienstleistungen weist Swiss Prime Site die Energieverbräuche, damit zusammenhängende Emissionen sowie die Wasserverbräuche der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli aus, die auf Drittflächen (ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios) stattfinden. Ebenfalls dem Dienstleistungssegment zugeordnet werden alle Emissionen, die durch das Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden sowie die Büromaterialverbräuche der Gruppengesellschaften entstehen. Erfasst werden somit die direkten und indirekten Emissionen Scope 1- und 2- sowie einzelne Scope-3-Emissionen.

Methodisches Vorgehen Immobilienportfolio

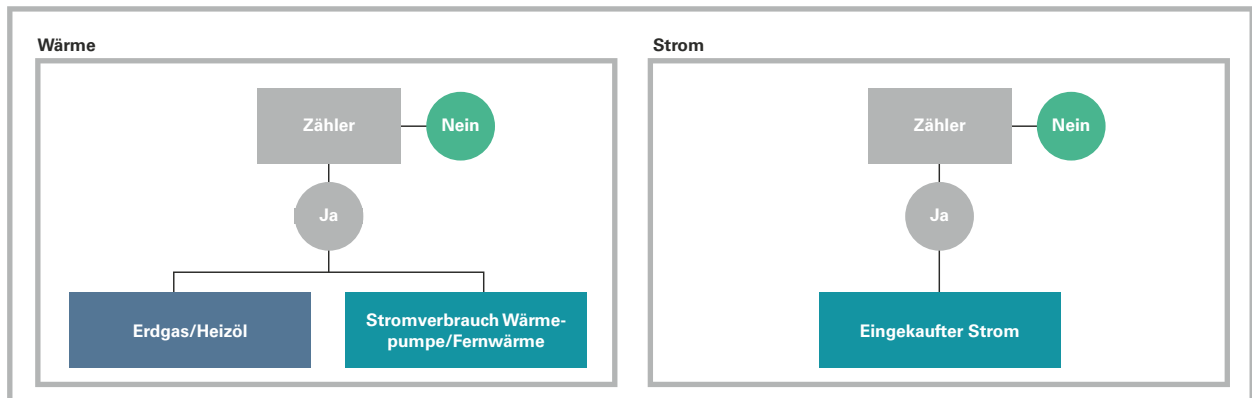
Das Vorgehen zur Berechnung der Umweltkennzahlen für das Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr 2020 in Anlehnung an den Standard der European Public Real Estate Association (EPRA) weiterentwickelt. Ausserdem richtete sich Swiss Prime Site Immobilien bei der Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 am Praxisleitfaden von Jones Lang LaSalle (2011) aus. Die Leitlinie gibt eine Allokation der Verbrauchswerte nach dem Kontrollprinzip vor. Die Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 geschieht auf Objektebene (siehe Abbildung zum Immobilienportfolio). Differenziert wird einerseits zwischen dem Energieverbrauch auf Allgemein- und Mieterflächen sowie andererseits zwischen gemessenen und anteilmässig verrechneten Energieverbräuchen.

Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio. Darin enthalten ist die Bereitstellung und Nutzung von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser sowie die aus dem Strom- und Wärmeverbrauch entstandenen Treibhausgasemissionen. Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Wärmeverbrauch innerhalb des Immobilienportfolios sowie den Allgemein- und Eigentümerstrom (zum Beispiel Parkgaragen). Wo der Energieverbrauch von Mietern bekannt ist, wird dieser ebenfalls miteinbezogen.

In Fällen, in denen die von Swiss Prime Site Immobilien bezogene Energie den Mietern verbrauchsspezifisch verrechnet wird (durch dezidierte Energiezähler) werden die Treibhausgasemissionen als Scope-3-Emissionen bewertet. In Situationen, in denen kein spezifischer Verbrauch gemessen wird und die Abrechnung demnach über einen Flächenschlüssel erfolgt, werden die resultierenden Treibhausgasemissionen dem Scope 1 (bei Verbrauch von Erdgas) oder Scope 2 (bei Verbrauch von Strom und Fernwärme) zugewiesen. Wenn ein Mieter seine Energie direkt von einem Energieanbieter bezieht und die Verbräuche bekannt sind, werden die resultierenden Emissionen dem Scope 3 zugewiesen. Treibhausgasemissionen, die auf die Eigenproduktion von Solarstrom, der den Mietern bereitgestellt wird, zurückzuführen sind, werden den Scope-3-Emissionen zugerechnet.

Zuordnung der Emissionen zu den Scopes 1–3 (auf den angemieteten Flächen)

Verbrauch auf angemieteten Flächen



Legende



CO₂-Absenkpfad

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO₂-Absenkpfad. Bei der Zielsetzung wird die CO₂-Intensität auf Objektebene betrachtet, eine Unterscheidung der Scopes wird hierbei nicht gemacht. Der CO₂-Absenkpfad bezieht sich auf die oben beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios. Als Basisjahr für den 2019 entwickelten CO₂-Absenkpfad gilt weiterhin das Jahr 2019. Dies ist möglich, weil sich mit der neuen Methodik lediglich die Zuteilung der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 verändert, nicht aber die Berechnung der totalen Treibhausgasemissionen, auf denen der Absenkpfad beruht.

Methodisches Vorgehen Dienstleistungssegment

Zur Berechnung der Scope 1-, 2- und 3-Emissionen werden die Verbräuche der Gruppengesellschaften erfasst, die auf Flächen anfallen, welche von Drittanbietern gemietet werden. Ebenfalls einbezogen werden die Emissionen, die sich aus der Mitarbeitermobilität sowie dem Verbrauch von Büromaterialien (Papier, Toner, betrieblicher Wasserverbrauch) ergeben. Zur Mitarbeitermobilität werden regelmässig Umfragen durchgeführt. Zur Berechnung der Scope-3-Emissionen nutzt Swiss Prime Site die Smart3 Software von myclimate.

Perioden und Basisjahr

Die Ressourcenverbräuche werden auf jährlicher Basis erhoben und sofern nicht anders vermerkt pro Kalenderjahr ausgewiesen. Das Basisjahr für den Absenkpfad der CO₂-Emissionen des Immobilienportfolios ist das Jahr 2019.

Unterschiede zur Berichterstattung 2019*

2020 fand aufgrund des Verkaufs der Gruppengesellschaft Tertianum eine Aktualisierung der Bilanzierungsmethode der CO₂-Emissionen statt. Das Messung der CO₂-Daten wurden verfeinert und die Allokation des Energieverbrauchs nach der erwähnten Methode festgelegt. Die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2019 wurden ebenfalls neu berechnet und ohne Tertianum ausgewiesen.

Im Unterschied zur im Vorjahr verwendeten Methodik werden mit dem beschriebenen Vorgehen die Treibhausgasemissionen, die aus Energieverbräuchen zur Versorgung der Allgemeinflächen (zum Beispiel Beleuchtung, Aufzüge) sowie aus dem Betrieb der HLK-Anlagen resultieren, neu der Eigentümerin (Swiss Prime Site Immobilien) angerechnet (Scope 1 und 2). Die Aktualisierung der Berechnungsmethode hat jedoch keinen Einfluss auf den CO₂-Absenkpfad und das darin festgelegte Basisjahr.

Die vorliegenden Zahlen wurden nicht anhand von Heizgradtagen bereinigt.

Datenqualität

Die Berechnung der CO₂-Emissionen basiert wo immer möglich auf den tatsächlichen Energieverbrauchswerten des Berichtsjahres. Es kann jedoch vorkommen, dass Ende Jahr noch nicht alle tatsächlichen Verbrauchswerte verfügbar sind. In diesen Fällen werden die fehlenden Werte basierend auf Vorjahreswerten und Benchmarks modelliert.

Datenquellen und Emissionsfaktoren

Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden dem Siemens Navigator System sowie den Rechnungsbelegen entnommen. Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode. Die Verbrauchsschätzung basiert zusätzlich auf einem portfoliointernen Benchmark nach Nutzungsarten.

Um die aus dem Energieverbrauch resultierenden Treibhausgasemissionen zu berechnen, verwendete Swiss Prime Site Immobilien die nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren der KBOB Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016, von treeze GmbH sowie direkt von den Energieversorgern. Zur Ermittlung der Scope-2-Emissionen wendete das Unternehmen die marktbasierete Methode gemäss Greenhouse Gas Protocol an.

Die bilanzierten Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO₂-Äquivalente (CO₂e) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC AR5 zugrunde, die beim Global Warming Potenzial ein Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄), Lachgas (N₂O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF₆) und Stickstoff-Trifluorid (NF₃).

Abgedeckte GRI-Themen

Die Ausführungen beziehen sich auf die Angaben zu den GRI-Themen Energie (GRI 302), Wasser (GRI 303) sowie Emissionen (GRI 305).

* Die folgenden Fälle lösen in der Regel eine Neuberechnung der CO₂-Emissionen aus: Strukturelle Änderungen des Unternehmens, die einen signifikanten Einfluss auf die Emissionen und das Basisjahr haben, zum Beispiel Fusionen, Übernahmen, der Verkauf von Gruppengesellschaften oder Abteilungen, das Outsourcing und Insourcing von emittierenden Tätigkeiten sowie wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeiten. Des Weiteren lösen wesentliche Änderungen der Berechnungsmethodik sowie die Verbesserung von genaueren Emissionsfaktoren oder Verbrauchsdaten eine Neuberechnung aus, sofern sie einen signifikanten Einfluss auf die Emissionsdaten haben. Weitere Gründe sind die Entdeckung relevanter Fehler oder einer Reihe kumulativer Fehler, die zusammen signifikant sind.





Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte GRI-Angaben

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben auftragsgemäss eine unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung bezüglich der nachstehend aufgeführten ausgewählten GRI-Angaben, welche im GRI Bericht im Anhang des integrierten Geschäftsberichts 2020 der Swiss Prime Site Gruppe (nachfolgend „Gesellschaft“) auf den Seiten 65-70 dargestellt werden, durchgeführt.

Unsere unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst folgende GRI-Angaben für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr (nachfolgend die „ausgewählten GRI-Angaben“):

- GRI 302:2016 Energie: 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation Seite 65; 67-69
- GRI 302:2016 Energie: 302-3 Energieintensität Seite 65; 67-69
- GRI 303:2018 Wasser und Abwasser: 303-5 Wasserverbrauch Seite 66; 67-69
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1) Seite 65; 67-70
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2) Seite 65; 67-70
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3) Seite 65; 67-70
- GRI 305:2016 Emissionen: 305-4 Intensität der THG-Emissionen. Seite 65; 67-70

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 2020 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien verantwortlich. Die Gesellschaft wendet die Standards der Global Reporting Initiative (GRI Standards) in der Option „Kern“ als Berichtskriterien an und veröffentlicht den Bericht unter der Bezeichnung „GRI Bericht“.

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

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



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

- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung, einschliesslich der Konsolidierung der Daten;
- Befragungen von Mitarbeitern auf Konzernebene, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente, um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen;
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben für die im Prüfungsumfang enthaltenen GRI-Angaben, welche zur Konsolidierung auf Konzernebene gemeldet wurden;
- Einschätzung der Konsistenz der für die Gesellschaft anwendbaren Anforderungen der ausgewählten GRI-Angaben mit den übrigen Angaben und Kennzahlen im integrierten Geschäftsbericht 2020;
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben durch kritisches Lesen des integrierten Geschäftsberichtes 2020.

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 (including 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der GRI Standards (Option „Kern“) aufgestellt wurden.

KPMG AG

Silvan Jurt
Zugelassener Revisionsexperte

Clemens Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. Februar 2021



Informationspolitik

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 2021

Generalversammlung Geschäftsjahr 2020

26. August 2021

Halbjahresbericht 2021 mit Bilanzmedienkonferenz



Markus Waeber

Head Group Investor Relations & Communications

+41 58 317 17 64

markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic

Head Group Communications

+41 58 317 17 42

mladen.tomic@sps.swiss

SWISS PRIME SITE

TRINK
LOKAL
DANK
GLOBAL

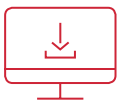
IONALES
WASSER
37

2020

— CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Corporate Governance-Bericht

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



Gliederung der Berichterstattung

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

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX 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 2020 betrug CHF 6601.8 Mio. [CHF 8498.4 Mio.].

Im Berichtsjahr gab es in der Gruppe folgende Änderungen:

Fusion	01.01.2020	SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, in die Swiss Prime Site AG, Olten
Verkauf 100% Aktien	28.02.2020	Tertianum Gruppe

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
immooveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich ¹	Leben im Alter	600	100.0	n.a.	n.a.
Le Manoir AG, Gampelen ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leora S.à r.l., Villeneuve ¹	Leben im Alter	140	100.0	n.a.	n.a.
Les Tourelles S.à r.l., Martigny ¹	Leben im Alter	20	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier ¹	Leben im Alter	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence le Pacific SA, Etoy ¹	Leben im Alter	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten ²	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ³	Beteiligungen	450 000	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	Finanzdienst- leistungen	100	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	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ¹	Leben im Alter	9 562	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Gruppe AG, Zürich ¹	Leben im Alter	50 000	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Management AG, Zürich ¹	Leben im Alter	500	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie SA, Crissier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Vaud SA, Crissier ¹	Leben im Alter	50	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ¹	Leben im Alter	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zentrum Schönberg AG, Bern ¹	Leben im Alter	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Tertianum Gruppe per 28.02.2020² Umfirmierung von SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein, in Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten, per 16.12.2020³ Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die Swiss Prime Site AG per 01.01.2020⁴ Ordentliche Kapitalerhöhung per 24.06.2020 (Sacheinlage von der Swiss Prime Site AG)

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne ¹	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

¹ Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

Segmente

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

Immobilien

69

Mitarbeitende

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

1 659

Mitarbeitende

Jelmoli AG, Zürich**Wincasa AG, Winterthur****Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich**

- immoveris ag, Bern
- streamnow ag, Zürich

Aktionariat

Aktionariat per 31.12.2020

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in % ¹
1 bis 1 000	9 758	83.5	2 796 260	3.7
1 001 bis 10 000	1 576	13.5	4 301 009	5.7
10 001 bis 100 000	271	2.3	8 359 333	11.0
100 001 bis 1 000 000	75	0.6	20 592 019	27.0
1 000 001 und mehr	7	0.1	14 865 545	19.6
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 687	100.0	50 914 166	67.0
Dispobestand			25 056 198	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	10 828	92.6	35 560 258	69.8
Europa (ohne Schweiz)	686	5.9	12 358 211	24.3
Andere Länder	173	1.5	2 995 697	5.9
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 687	100.0	50 914 166	100.0

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre Anzahl	Eingetragene Aktionäre in %	Eingetragene Aktien Anzahl	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	10 627	90.9	7 330 706	14.4
Juristische Personen	475	4.1	16 971 877	33.3
Pensionskassen	196	1.7	8 145 415	16.0
Versicherungen	33	0.3	2 152 844	4.2
Fonds	189	1.6	13 670 838	26.9
Übrige	167	1.4	2 642 486	5.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	11 687	100.0	50 914 166	100.0

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2019 Beteiligungsquote in %	31.12.2020 Beteiligungsquote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	6.1	7.8
State Street Corporation, Boston	3.7	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.0	4.3

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 Finanzmarktinfrastrukturgesetz und den Bestimmungen der Finanzmarktinfrastrukturverordnung können auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange eingesehen werden (www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html).

Kreuzbeteiligungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

Aktienkapital

Das Aktienkapital der Swiss Prime Site AG besteht am Bilanzstichtag aus 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 [7000000] Namenaktien im Betrag von CHF 106.733 Mio. [CHF 107.100 Mio.].

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 26. März 2021 im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, falls die neuen Aktien zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Liegenschaften oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden sollen. Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Anhang 20 «Eigenkapital» der Konzernrechnung auf Seite 47 des Finanz-

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

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

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

Kapitalstruktur per 31.12.2020

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 Anleihe- 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 31.12.2017	71 478 917	15.30	1 093 627
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	4 467 432	15.30	68 352
Aktienkapital per 31.12.2018	75 946 349	15.30	1 161 979
Aktienkapital per 31.12.2019	75 946 349	15.30	1 161 979
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

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2020	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	244.954	294.697
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	246.380	297.560
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 Wandlungen von nominal CHF 5.870 Mio. statt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen sind in Anhang 18 «Finanzverbindlichkeiten» auf Seite 44 des Finanzberichts enthalten.



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG umfasste per Bilanzstichtag sieben Mitglieder. Alle Mitglieder sind nicht exekutive 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
Dr. Rudolf Huber, 1955	Mitglied	CH	2002
Thomas Studhalter, 1969	Mitglied	CH	2018
Gabrielle Nater-Bass, 1968	Mitglied	CH	2019

Austritte in der Berichtsperiode

Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli per 24. März 2020.

Eintritte in der Berichtsperiode

Ton Büchner per 24. März 2020.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

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

Mehrere Mandate innerhalb derselben Gruppe sowie Mandate, die in Ausübung der Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung beziehungsweise eines obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans wahrgenommen werden (einschliesslich in Vorsorgeeinrichtungen, Joint Ventures und Rechtseinheiten, an denen eine wesentliche Beteiligung gehalten wird), werden als eine Tätigkeit gezählt. Tätigkeiten in nicht gewinnorientierten Vereinen, Verbänden und Stiftungen unterliegen keiner Beschränkung. Der Verwaltungsrat hat zurzeit drei Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Nominations- und Vergütungsausschuss sowie Anlageausschuss) und ein Sustainability Board, welche nachfolgend näher beschrieben werden.

Wahlen und Amtszeit

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

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

Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung sind im Organisationsreglement (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 zwei nicht ständige Ausschüsse gebildet, je einen zur Vorbereitung der Strategie für die Jelmoli AG und für die Swiss Prime Site Solutions AG.

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, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber einmal pro Quartal. In der Berichtsperiode fanden sechs Sitzungen und neun Telefon- respektive Videokonferenzen des Verwaltungsrats statt.

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 Risikoreportings beurteilt der Prüfungsausschuss die Risikosituation der Gruppe. Das Risikomanagement wird anschliessend vom Verwaltungsrat basierend auf dem Antrag des Prüfungsaus-

schusses 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: Rudolf Huber, Christopher M. Chambers.

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

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

Der Prüfungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden drei Sitzungen und fünf Telefon- respektive Videokonferenzen des Prüfungsausschusses statt.

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

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

Nominations- und Vergütungsausschuss

Vorsitz: 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, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen und eine Telefon- respektive Videokonferenz des Nominations- und Vergütungsausschusses statt.

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

Anlageausschuss

Vorsitz: Mario F. Seris; Mitglieder: Ton Büchner, René Zahnd, Peter Lehmann, Markus Meier.

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

Der Anlageausschuss handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Antragsrecht gegenüber der Gruppenleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat. Der Anlageausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zweimal jährlich. In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen und eine Telefon- resp. Videokonferenz des Anlageausschusses statt.

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, Head Sustainability & Innovation, und Martin Pfenninger, Head Group Sustainability. Das Board nimmt sich übergeordneten, gruppenweiten Themen zur nachhaltigen Geschäftsführung an. Das Board hat die Strategie und Ziele zur Nachhaltigkeit, insbesondere die entsprechende Berichterstattung und das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem CO₂-Absenkpfad, thematisiert und genehmigt. In der Berichtsperiode fanden drei Sitzungen statt.

Sitzungen

Ausschuss / Board	Sitzungen & Telefon-/Video-konferenzen (Calls)	Dauer (Durchschnitt)	Anwesenheit
Verwaltungsrat	15 (davon 9 Calls)	3:47 Stunden	97.1%
Prüfung	8 (davon 5 Calls)	2:28 Stunden	91.5%
Nomination- und Vergütung	5 (davon 1 Call)	2:03 Stunden	100%
Anlage	5 (davon 1 Call)	1:48 Stunden	100%
Sustainability	3	2:00 Stunden	100%

Selbstevaluierung Verwaltungsrat

Im Jahr 2020 führte der Verwaltungsrat eine Selbstevaluierung durch, welche die Arbeit des Verwaltungsrats und seiner einzelnen Ausschüsse umfasste. Die Beurteilung umfasste Zweck, Umfang, Zusammensetzung und Verantwortlichkeiten und wurde mit einer externen Partei, Russel Reynolds, durchgeführt. Als Teil der Evaluierung füllte jedes Vorstandsmitglied einen Fragebogen aus und führte ein persönliches Gespräch mit Russel Reynolds. Zusätzlich wurden der CEO und der CFO befragt, um ihre Meinung über den Verwaltungsrat und die Zusammenarbeit mit dem Management zu erfahren. Eine Zusammenfassung wurde dem Verwaltungsrat vorgelegt, zusammen mit Russel Reynolds besprochen und Verbesserungsmassnahmen wurden definiert.



Ton Büchner

1965, Altendorf

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied seit 2020

Ausschüsse

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.

Mandat innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Wincasa AG, Winterthur

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

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: Mitglied des Verwaltungsrats der Swisscom AG, Bern

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Mandate im Rahmen ihrer Anstellung im Schneider Electric-Konzern: Präsidentin (Formand) der Schneider Nordic Baltic A/S, Ballerup, DK; Mitglied des Verwaltungsrats der Schneider Electric Industries SAS, Rueil-Malmaison, F

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; Eisner Holding AG, Hergiswil (sowie Tochtergesellschaft 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

Börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Leonteq AG, Zürich

Nicht börsenkotierte Unternehmen: Präsident des Verwaltungsrats der Lonrho Ltd., London, UK; Präsident des Verwaltungsrats der Oxford Sciences Innovation PLC, Oxford, UK

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Asset Management, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement



Dr. Rudolf Huber

1955, Pfäffikon SZ (Freienbach)

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats, unabhängiges Mitglied seit 2002

Ausschüsse

Prüfung: Mitglied

Ausbildung

Dr. oec. publ., Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Beirats der Jelmoli AG, Zürich

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsenkotierte Unternehmen: keine

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

Kernkompetenzen

Führung, Strategie, Immobilien, Finanzwesen, M&A, Risikomanagement, IT/Cybersecurity, Personalwesen



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

Börsenkotierte Unternehmen: keine

Nicht börsenkotierte 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	Natio- nalität	Mitglied seit
René Zahnd, 1966	CEO	CH	2015
Markus Meier, 1964	CFO	CH	2015
Peter Lehmann, 1958	Mitglied, CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	CH	2002
Oliver Hofmann, 1970	Mitglied, CEO Wincasa AG	CH	2013
Nina Müller, 1969	Mitglied, CEO Jelmoli AG	AT	2020

Austritte in der Berichtsperiode

Dr. Luca Stäger, CEO Tertium Gruppe AG, per 28. Februar 2020.

Eintritte in der Berichtsperiode

Nina Müller, CEO Jelmoli AG, per 1. April 2020.

Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

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

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

Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge.

Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

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

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





René Zahnd

1966, Bern

«Herausforderungen in Chancen umwandeln.»

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Rechtsanwalt

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

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



Markus Meier

1964, Winterthur

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

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Financial Officer

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Betriebsökonom FH, dipl. Wirtschaftsprüfer

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

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

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Keine



Peter Lehmann

1958, Wilen bei Wollerau

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

Funktion

Mitglied der Gruppenleitung, Chief Executive Officer der Swiss Prime Site Immobilien AG (bis 31. Dezember 2020, ab 1. Januar 2021: Dr. Martin Kaleja)

Ausschüsse

Anlage: Mitglied

Ausbildung

Hochbauplaner

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate innerhalb von Swiss Prime Site

Mitglied des Anlageausschusses der Pensionskasse SPS und Jelmoli

Mandate ausserhalb von Swiss Prime Site

Börsennotierte Unternehmen: keine

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

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



Oliver Hofmann

1970, Richterswil

*«Effizienz und der Blick für das
Wesentliche sind die zwei Erfolgs-
faktoren 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

«Wir schaffen Begegnungen.»

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

Der Wortlaut einiger Statutenregelungen wird nachfolgend erwähnt:

Stimmrecht und Beschlussfassung

Artikel 12 der Statuten:

«¹ Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

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

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

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

An der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2021 sind jene Aktionäre stimmberechtigt, die am 9. März 2021 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 2021 werden keine Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Besonderes Quorum

Artikel 14 der Statuten:

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

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

Einberufung der Generalversammlung

Artikel 10 der Statuten:

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

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

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

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

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

Traktandierung

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

Aktienbuch und Eintragungsbeschränkungen

Artikel 5 der Statuten:

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

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

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

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

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

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

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

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 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, Räfelstrasse 28, Postfach, 8036 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2020 in dieser Funktion.

Nach einer 20-jährigen Mandatsdauer von KPMG hat Swiss Prime Site 2019 das Revisionsmandat neu ausgeschrieben, wobei sich am Auswahlverfahren vier Revisionsunternehmen beteiligt haben. Der Verwaltungsrat hat nach eingehender Prüfung der Offerten und Präsentationen entschieden, der Generalversammlung in 2020 erneut KPMG, Zürich, als Revisionsstelle zur Wiederwahl vorzuschlagen. Bei der Auswahl wurden unter anderem Kriterien wie relevante Erfahrung in der Prüfung und in der Immobilienbewertung, Prüfungsteam, Unabhängigkeit sowie Einsatz von Prüfungs-Tools und Honoraraspekte berücksichtigt.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare (inklusive Dienstleistungen betreffend Kapitalmarkttransaktionen) im Umfang von CHF 0.663 Mio. [CHF 0.843 Mio.] sowie CHF 0.032 Mio. [CHF 0.048 Mio.] für Beratungen verbucht.

Informationsinstrumente der externen Revision

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

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

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

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

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

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

Informationspolitik

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

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

Wesentliche Änderungen seit Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.

SWISS PRIME SITE

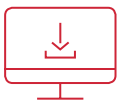
2020

— VERGÜTUNGSBERICHT



Vergütungsbericht

- 3 Editorial Dr. Barbara Frei-Spreiter
- 5 Governance
- 8 Vergütungsgrundsätze
- 9 Vergütungssystem für den Verwaltungsrat
- 10 Vergütungssystem der Gruppenleitung
- 14 Vergütungen im Jahr 2020
- 20 Bericht der Revisionsstelle



Gliederung der Berichterstattung

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



Agilität, Flexibilität und Verantwortung im New Normal

Die vergangenen zwölf Monate haben unsere Wahrnehmung der Welt stark beeinflusst. Als Gesellschaft mussten wir uns einschränken und selbstverständlich geglaubte Freiheiten teil- und zeitweise aufgeben. Dies, um uns selbst, aber auch andere zu schützen. Agilität und Flexibilität sind gerade in diesen Zeiten zwei wichtige Tugenden, um mit veränderten Gegebenheiten umzugehen.

Swiss Prime Site ist dies 2020 gut gelungen. Trotz teilweise grossen Einschränkungen konnte das Unternehmen dank der Anpassungsfähigkeit der Prozesse und der Aufgeschlossenheit der Mitarbeitenden weiter an den gesetzten Zielen arbeiten. Anfang 2020 wurde die Gruppengesellschaft Tertianum erfolgreich in neue Hände übergeben. Dabei war wichtig, dass die rund 5000 Mitarbeitenden vom neuen Eigentümer weiterbeschäftigt werden.

Das Engagement von Swiss Prime Site gegenüber verschiedenen Stakeholdern war 2020 von elementarer Bedeutung. Dabei hatte der Schutz der Mitarbeitenden oberste Priorität. Denn nur mit den hochqualifizierten Experten konnten die Geschäftsprozesse trotz veränderten und deutlich erschwerten Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung haben darüber hinaus gemeinsam beschlossen, einen Solidaritätsfonds zugunsten von besonders von Corona betroffenen Mitarbeitenden zu öffnen. Damit sollte in erster Linie den Verkaufsgestellten von Jelmoli, welche infolge der Krise und der angeordneten Schliessung des Premium Department Stores Kurzarbeit anmelden und eine Einbusse ihres Lohnes hinnehmen mussten, unkompliziert und rasch geholfen werden. Der Fonds wurde mit CHF 450'000 dotiert und zu gleichen Teilen aus den Honoraren des Verwaltungsrats sowie den Vergütungen der Mitglieder der Gruppenleitung gespiesen. Weiter war es wichtig, den Mietern mit personellen und finanziellen Ressourcen beizustehen und sie in dieser Krise soweit möglich zu unterstützen. Viele Gastronomiebetriebe, Eventveranstalter, Detailhändler oder Selbstständige wurden vom Lockdown hart getroffen und konnten für eine gewisse Zeit ihrer Geschäftstätigkeit nicht nachgehen. Mit Stundungsvereinbarungen, Mieterlassen und individuellen Lösungen ist es Swiss Prime Site gelungen, beinahe allen betroffenen Kunden zu helfen.

Die Erneuerung der Führungsgremien innerhalb von Swiss Prime Site wurde weiter vorangetrieben. Ton Büchner hat an der Generalversammlung 2020 den Vorsitz des Verwaltungsrats übernommen. Im Rahmen des Erneuerungsprozesses soll zudem die vakante Position von Rudolf Huber im Verwaltungsrat anlässlich der Generalversammlung 2021 mit einer geeigneten Nachfolgerin neu besetzt werden. Mit Barbara A. Knoflach wird der Generalversammlung die ideale Kandidatin vorgeschlagen. Auf Stufe Gruppenleitung wurde mit der

Ernennung von Dr. Martin Kaleja die Führung des Kerngeschäfts Immobilien optimal neu besetzt. Zusätzlich wurde die Gruppenleitung ab 2021, aufgrund der künftigen strategischen Wichtigkeit des Real Estate Asset Managements für Drittkunden, um Anastasius Tschopp (CEO Swiss Prime Site Solutions) erweitert.

Im Bereich Vergütung und Incentivierung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung wurden 2020 wichtige Vorhaben umgesetzt. Dazu gehörte unter anderem, dass ein externes Benchmarking durchgeführt wurde. Daraus resultierte, dass sich Swiss Prime Site im Rahmen der Grösse und der Struktur des Unternehmens sowie innerhalb der Immobilienbranche in der marktüblichen Bandbreite bewegt. Darüber hinaus sind Änderungen und Präzisierungen im Vergütungsreglement des Managements erfolgt. Ab 2021 werden Rückforderungsklauseln für die Gruppenleitungsmitglieder eingeführt. Was die Vergütung des Verwaltungsrats angeht, wurde der Discount von 10% beim Aktienanteil gestrichen und die Sperrfrist von vier auf marktübliche drei Jahre angepasst.

Wenn ich in einem Jahr wiederum diese Zeilen schreibe, werden Agilität, Flexibilität und Verantwortungsbewusstsein nach wie vor auf meiner Prioritätenliste zuoberst stehen. Nichtsdestotrotz wünsche ich mir für uns alle, dass wir ein Stück weit das «New Normal» durchschritten haben und unseren Aufgaben wieder etwas unbeschwerter nachgehen können.



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

Governance

Der Vergütungsbericht wird gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX) betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundsätzen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse verfasst. Der Vergütungsbericht beschreibt die Governance-Rahmenbedingungen, die Vergütungsgrundsätze und -programme sowie die Vergütungen, die die Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2020 erhalten haben.

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

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

Nominations- und Vergütungsausschuss

Der Verwaltungsrat hat zur Unterstützung bei Vergütungsthemen einen Nominations- und Vergütungsausschuss (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 Gruppengesellschaften, des Real Estate Asset Managers, der Liegenschaftsverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten

- Überprüfung der Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Gruppenleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätze
- Weitere Tätigkeiten, welche ihm durch Gesetz oder den Verwaltungsrat zugewiesen werden

Der Nominations- und Vergütungsausschuss amtet als vorberates Organ, während der Verwaltungsrat die Entscheidungskompetenz in Vergütungsangelegenheiten beibehält, ausser was die Maximalbeträge der Vergütung des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung betrifft, die den Aktionären an der Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen sind. Die Befugnisse der unterschiedlichen Organe in Bezug auf Vergütungsangelegenheiten sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Befugnisse in Vergütungsangelegenheiten

	CEO	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

2020 hielt der Nominations- und Vergütungsausschuss fünf Sitzungen ab, wovon eine Telefon- respektive Videokonferenz. Der Nominations- und Vergütungsausschuss hat sich im Laufe des Jahres 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. 2020 wurde Agnès Blust Consulting AG als unabhängiges, externes Beratungsunternehmen für Vergütungsfragen beauftragt. Dieses Unternehmen hält kein anderes Beratungsmandat von Swiss Prime Site AG.

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 (ungefähr 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 1700 Mitarbeitenden gegenüber reinen Immobiliengesellschaften einen erhöhten Komplexitätsgrad aufweist.

Im Jahr 2020 führte das Beratungsunternehmen Agnès Blust Consulting AG zwei Vergleichsanalysen durch. Zur Überprüfung der Vergütung der Gruppenleitung sowie der Vergütung des Verwaltungsrats wurden die gleichen Unternehmen als Vergleich herangezogen. Die Vergleichsgruppe wurde auf Basis von Industrieunternehmen mit Blick auf Marktkapitalisierung, Umsatz und Mitarbeiterzahl durchgeführt. Dazu gehörten: 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 und Vifor Pharma.

Vergütungsgrundsätze

Vergütung des Verwaltungsrats

Um zu unterstützen, dass die Verwaltungsräte in ihrer Aufsichtstätigkeit unabhängig sind, erhalten sie ausschliesslich eine fixe Vergütung. Diese wird teilweise in bar und teilweise in gesperrten Aktien ausbezahlt, um die Interessen der Verwaltungsräte enger mit den Interessen der Aktionäre zu verknüpfen.

Im Jahr 2020 überprüfte der Nominations- und Vergütungsausschuss die Vergütung des Verwaltungsrats in Bezug auf Struktur und Höhe. Während die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats im Vergleich eher tief ist, da generell keine Ausschusshonorare (ausser für den Vorsitz des Prüfungsausschusses) entrichtet werden, entspricht die Struktur der Vergütung allgemein der Marktpraxis. Der Verwaltungsrat kam zum Schluss, dass das Gesamtkonzept für die Vergütung des Verwaltungsrats generell angemessen ist, mit ein paar Anpassungen: Der bis anhin gewährte Abschlag von 10% auf dem zugeteilten Aktienteil wurde gestrichen. Mit der Verwendung eines 60-tägigen VWAP des Aktienkurses, statt des Schlusskurses des Vorjahres, wird zudem eine grössere Marktnähe beim Kurs erzielt. Die Sperrfrist der Aktien wurde der gängigen Marktpraxis auf drei Jahre angepasst.

Vergütung der Gruppenleitung

Die Vergütungsgrundsätze für die Gruppenleitung von Swiss Prime Site spiegeln den Willen des Unternehmens wider, qualifizierte und talentierte Führungskräfte anzuziehen, zu fördern und an das Unternehmen zu binden. Die Vergütung wirkt leistungsfördernd, honoriert die Erreichung von Geschäfts- und individuellen Zielen und unterstützt die langfristige Schaffung von Unternehmenswert. Um die marktgerechte Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, werden Vergütungsstruktur und -höhe regelmässig überprüft.

Die Vergütungsprogramme der Gruppenleitung wurden hinsichtlich der gängigen Richtlinien verschiedener Anspruchsgruppen sowie Kritikpunkten von Investoren überprüft. Das Vergütungssystem der Gruppenleitung entspricht generell der Marktpraxis, wobei es eher konservativ ausgestaltet ist. Die Vergütungsgrundsätze der Gruppenleitung werden in der folgenden Abbildung erläutert.

Leistungsorientierte Vergütung	Die Vergütung der Gruppenleitung ist direkt mit dem Unternehmensergebnis und der individuellen Leistung verknüpft. Durch eine ausgewogene Kombination von Leistungszielen werden sowohl die jährliche Leistung als auch der nachhaltige Erfolg von Swiss Prime Site honoriert.
Orientierung an Aktionärsinteressen	Ein Teil der Vergütung des Verwaltungsrats wird in Form von Aktien, bei den Mitgliedern der Gruppenleitung als leistungsbedingte Anrechte auf Aktien, ausgerichtet. So wird die Übereinstimmung mit den Interessen der Aktionäre gewährleistet.
Wettbewerbsfähigkeit	Die Vergütung wird in regelmässigen Abständen den Vergütungen in vergleichbaren Unternehmen gegenübergestellt, um die Wettbewerbsfähigkeit am Markt sicherzustellen.
Interne Ausgewogenheit und Gerechtigkeit	Die Vergütungsentscheidungen basieren auf objektiven Faktoren wie zum Beispiel dem Verantwortungsbereich einer Funktion, dem externen Wert der Position und der Einzelleistung. Sie werden auf offene und transparente Weise mitgeteilt.

Die effektiv an einzelne Mitglieder der Gruppenleitung im jeweiligen Jahr ausgerichtete Vergütung hängt vom Unternehmensergebnis und von der individuellen Leistung ab. Die Beurteilung der individuellen Leistung erfolgt im Rahmen des jährlich stattfindenden Leistungsmanagementprozesses. Die Unternehmens- und die individuellen Ziele werden am Anfang des Geschäftsjahres festgelegt. Die Zielerreichung wird am Jahresende beurteilt. Bei der Besprechung der individuellen Leistung der Mitglieder der Gruppenleitung berücksichtigt der Nominations- und Vergütungs-

ausschuss die Erreichung der individuellen Leistungsziele, die während des Leistungsmanagementprozesses vorab festgesetzt wurden, und inwieweit das Verhalten der Mitglieder der Gruppenleitung der DNA von Swiss Prime Site entsprach. Zur DNA des Unternehmens gehören die Vision von Swiss Prime Site, die Unternehmenskultur, die Werte des Unternehmens sowie das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Die Leistungsbeurteilung ist die Grundlage für die Festsetzung der effektiven Vergütung.

Vergütungssystem für den Verwaltungsrat

Damit die Unabhängigkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats bei der Wahrnehmung ihrer Aufsichtspflichten gegenüber der Gruppenleitung gewährleistet und ihre Konzentration auf die langfristige Strategie und die gute Corporate Governance des Unternehmens sichergestellt ist, erhalten sie nur ein fixes Jahreshonorar, das die Position der Mitglieder im Verwaltungsrat sowie in den Verwaltungsräten der Gruppengesellschaften des Unternehmens widerspiegelt. Darüber hinaus wird eine Spesenpauschale gezahlt.

Die Hälfte der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats wird in bar und die andere Hälfte in Form von gesperrten Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Dadurch wird die Übereinstimmung ihrer Interessen mit den Interessen der Aktionäre gestärkt.

Die im Berichtsjahr durchgeführte Vergleichsstudie über die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats ergab, dass die Gesamthöhe der Vergütung für den Verwaltungsrat gegenüber der

Marktpraxis eher tief ist. Dennoch verzichtet der Verwaltungsrat zum jetzigen Zeitpunkt auf Anpassungen.

Der bis anhin gewährte Abschlag von 10% auf dem zugeteilten Aktienteil wurde gestrichen. Die Sperrfrist der Aktien wurde der gängigen Marktpraxis auf drei Jahre angepasst. Diese Sperrfrist gilt auch für Mitglieder, die aus dem Verwaltungsrat ausscheiden. Um die Aktualität des Swiss Prime Site-Aktienkurses zu gewährleisten, wird das Verwaltungsrats-Honorar neu halbjährlich und mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der jeweiligen letzten 60 Handelstage vor Gewährung entrichtet.

Die Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats

Fixes Jahreshonorar für Verwaltungsratsmitglieder	CHF
Präsident des Verwaltungsrats	350 000
Vizepräsident des Verwaltungsrats	190 000
Mitglied des Verwaltungsrats	180 000
Zuschläge	CHF
Zusatzhonorar für Prüfungsausschussvorsitz	10 000
Spesenpauschale	6 000

Vergütungssystem der Gruppenleitung

Das Vergütungssystem für die Gruppenleitung orientiert sich an der Geschäftsstrategie, der mittelfristigen Finanzplanung sowie den langfristigen Interessen der Aktionäre des Unternehmens. Das aktuelle Vergütungssystem ist seit 2017 in Kraft und zeichnet sich durch verschiedene Elemente aus.

- Nach dem Ansatz der leistungsbezogenen Entlohnung besteht die Vergütung aus den drei Elementen fixes Basissalär, kurzfristige und langfristige variable Vergütung.
- Aufteilung der variablen Vergütung in zwei Komponenten: 62.5% werden als kurzfristige leistungsbedingte Vergütung in bar (STI) ausgerichtet und 37.5% als leistungsbedingte Anrechte auf Aktien im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). STI und LTI zusammen können im besten Fall maximal 100% (für den LTI ohne Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung während der Vesting-Periode) des fixen Basissalärs erreichen.
- Direkte Verknüpfung mit der Geschäftsstrategie: Der STI honoriert das jährliche Ergebnis des verantworteten Geschäfts und die individuelle Leistung, während der LTI den Erfolg von Swiss Prime Site als Ganzes über einen mehrjährigen Zeitraum belohnt. Somit werden sowohl das Ergebnis von Swiss Prime Site als auch die Ergebnisse der einzelnen operativen Gruppengesellschaften in ausgewogener Weise berücksichtigt.

- Direkte Verknüpfung mit der mittelfristigen Finanzplanung: Alle Leistungsziele werden auf Basis der dreijährigen rollierenden Finanzplanung des Unternehmens definiert. Diese Vorgehensweise gewährleistet eine robuste, transparente und nachhaltige Messung der Leistung. Es gibt keinen Ermessensspielraum für den Verwaltungsrat bei der Festsetzung der effektiv ausgerichteten variablen Vergütung.
- Direkte Verknüpfung mit den Interessen der Aktionäre: Bei der langfristigen Vergütung (LTI) erhalten die Mitglieder der Gruppenleitung Anrechte auf Aktien, sogenannte Performance Share Units (PSU). Nach drei Jahren werden rückwirkend die Zielerreichungsgrade gemessen und die PSU in entsprechende Anzahl Aktien gewandelt. Als Leistungsziel wurde der Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern definiert, der auch als Basis für die Dividendenausschüttung an die Aktionäre dient. Damit sorgt Swiss Prime Site dafür, dass die Interessen der Gruppenleitung und jene der Aktionäre übereinstimmen.

Das Vergütungssystem für die Gruppenleitung ist ausgewogen: Es ist leistungsorientiert, die variable Vergütung erhält höheres Gewicht, und es spiegelt die Geschäftsstrategie wider, indem es die Profitabilität von Swiss Prime Site honoriert. Auch der Umsatz- und der Ergebnisbeitrag der operativen Gruppengesellschaften werden einbezogen.

Vergütungsstruktur der Gruppenleitung im Geschäftsjahr 2020

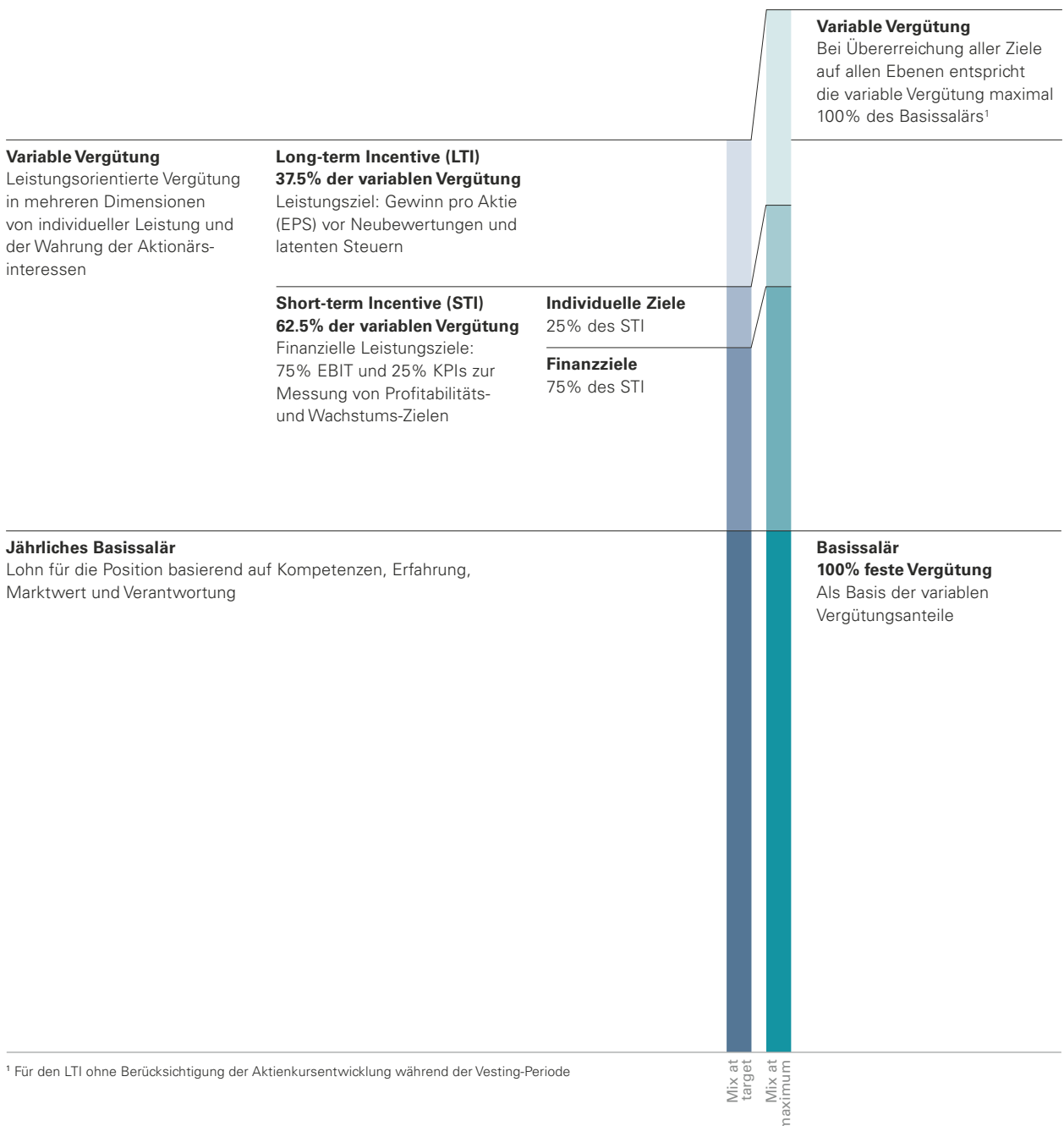
	Element	Zweck	Treiber	Leistungsindikatoren
Basissalär	Monatliche Barvergütung	Lohn für die Position, für das Anziehen und Binden von Talenten	Marktwert der Position sowie Kompetenzen und Erfahrung	
Variable Vergütung	STI (Vergütung in bar)	Leistungsorientierte Vergütung	Erreichung jährlicher Geschäftsziele und individueller Ziele	EBIT-, ROIC-, Umsatzentwicklung und weitere marktspezifische Kennzahlen
	LTI (Anrechte auf Aktien)	Leistungsorientierte Vergütung und Angleichung an die Aktionärsinteressen	Gruppenerfolg über einen Zeitraum von drei Jahren und ununterbrochene Unternehmenszugehörigkeit	Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern
Vorsorgeleistungen	Sozialleistungen, Altersvorsorgepläne und Nebenleistungen	Risikoabsicherung	Marktpraxis, Funktion und örtliche Vorschriften	

Jährliches Basissalär

Ein Teil der Vergütung ist das jährliche Basissalär. Die Höhe des Basissalärs bemisst sich stark nach den individuellen Kompetenzen, der Erfahrung, dem Marktwert und der Verantwortung des jeweiligen Gruppenmitglieds. Der Basislohn dient ebenfalls dazu, um in der Aussenwirkung eine bestimmte Attraktivität des Unternehmens sicherzustellen.

Variable Vergütung

Die gesamte variable Vergütung beträgt maximal 100% des jährlichen Basissalärs, wobei beim STI die Erreichung von 100% aller Ziele eine variable Vergütung von 75% des Basissalärs ergibt. Die variable Vergütung wird in einen Short-term Incentive (STI) und einen Long-term Incentive (LTI) aufgeteilt, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.



¹ Für den LTI ohne Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung während der Vesting-Periode

Short-term Incentive (STI): Vergütung in bar

Der STI macht 62.5% der gesamten variablen Vergütung aus. Er stellt eine Belohnung für den Geschäftserfolg und die individuelle Leistung im Zeitrahmen eines Jahres dar.

Die geschäftsbezogenen Ziele machen 75% des STI aus. Was die bei Swiss Prime Site angestellten Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, gehören zu den Geschäftszielen der Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT ohne Neubewertungen) von Swiss Prime Site mit einer Gewichtung von 75% und die Rentabilität des investierten Kapitals (ROIC) von Swiss Prime Site mit einer Gewichtung von 25%. Was die Mitglieder der Gruppenleitung betrifft, die die Gesellschaften Jelmoli und Wincasa leiten und die bei den jeweiligen operativen Gruppengesellschaften angestellt sind, umfassen die Finanzziele den EBIT der jeweiligen operativen Gesellschaft sowie weitere Profitabilitäts- und Wachstumsziele im spezifischen Markt.

Für jedes Finanzziel wird eine erwartete Leistungsstufe definiert, bei deren Erreichung eine Auszahlung fällig wird. Bei Erreichung von 100% aller Ziele wird eine Auszahlung von 75% der variablen Vergütung fällig. Die individuellen Ziele werden mit 25% des STI gewichtet. Sie bestehen aus den jährlichen persönlichen Zielen, die im Rahmen des Leistungsmanagementprozesses wie folgt festgelegt und vereinbart werden:

- Für den CEO: Umsetzung von Innovations- und Nachhaltigkeitsinitiativen, strategische Führung der operativen Gruppengesellschaften und Wahrnehmung von Swiss Prime Site als führende Immobiliengesellschaft gemäss der Vision des Unternehmens.
- Für die anderen Mitglieder der Gruppenleitung: Risikomanagement, Verringerung der Fluktuation und der Leerstandsquoten, Kundenzufriedenheit, Vertragsverlängerung und Personalmanagement.

Die Geschäftsziele und das Leistungsziel werden im Einklang mit der mittelfristigen Finanzplanung festgelegt, was der Zielsetzung einen äusserst robusten und ambitionierten Charakter verleiht. Diese Ziele stellen geschäftskritische Informationen dar. Die Kommunikation solcher Ziele würde Einblicke in die Strategie von Swiss Prime Site gewähren und für das Unternehmen unter Umständen einen Wettbewerbsnachteil zur Folge haben. Daher wurde entschieden, zum Zeitpunkt der Zielsetzung keine Einzelheiten über die Ziele offenzulegen, die Performance am Ende des Zeitraums jedoch allgemein zu kommentieren. Eine Obergrenze für den auszurichtenden Betrag der variablen Vergütung beträgt 100% des fixen Salärs.

Long-term Incentive (LTI): Leistungsbedingte Anrechte auf Aktien

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

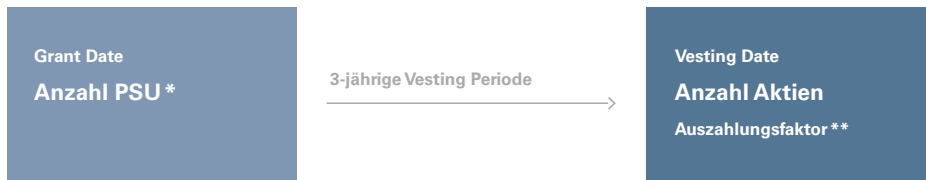
Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage (VWAP) vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt.

Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) vor Neubewertungen und latenten Steuern von Swiss Prime Site stellt die Leistungsbedingung dar und ist aufgrund der Heterogenität der einzelnen Geschäftsfelder von Swiss Prime Site ein geeigneter übergeordneter Gruppen-Leistungsindikator. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des ambitionierten mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben.

Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu bestimmen, die definitiv übertragen wird. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.

Die PSU unterliegen Verfallsklauseln, falls das Beschäftigungsverhältnis während der Vesting-Periode endet. Im Falle von fristloser Kündigung verfallen alle PSU ersatzlos. Im Falle von ordentlicher Kündigung verfallen alle im Jahr des Austritts zugeteilten PSU ersatzlos. Für PSU, die in den Vorjahren zugeteilt wurden, gelten die normalen Vesting-Perioden. Im Falle von Pensionierung, Invalidität oder Tod des Teilnehmers gilt der Pro-rata-temporis-Grundsatz für die Anzahl der während der Dauer des Arbeitsverhältnisses bis zum Austrittstermin vollständig abgelaufenen Monate der jeweiligen Vesting-Periode. Die Berechnung des Auszahlungsfaktors und der Zeitpunkt des Vestings bleiben unverändert (keine Beschleunigung). Im Falle eines Kontrollwechsels gilt für das Vesting der PSU ein beschleunigter Pro-rata-temporis-Ansatz für die Anzahl der bis zum Datum des Kontrollwechsels vollständig abgelaufenen Monate der jeweiligen Vesting-Periode. Entscheidend ist die effektive EPS-Performance zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels nach Festlegung durch den Verwaltungsrat.

Mechanismus der Performance Share Units (PSU) im Rahmen des langfristigen Beteiligungsplans



* Performance Share Units (PSU) berechnet basierend auf dem VWAP 60 Börsentage vor Zuteilung

** Basierend auf Zielerreichung der EPS Leistungsbedingung: 0–100%

Vorsorge- und Nebenleistungen

Die Vorsorgeleistungen bestehen hauptsächlich aus Altersvorsorge-, Versicherungs- und Gesundheitsvorsorgeplänen, die Mitarbeitenden und ihren Angehörigen eine angemessene Absicherung im Alter sowie gegen Todes-, Invaliditäts- und Gesundheitsrisiken gewährleisten sollen. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind durch entsprechende Vorsorgepläne der arbeitgebenden Gesellschaft abgesichert. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli drei Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Management AG, der Jelmoli AG und der Wincasa AG. Die Arbeitgeberbeiträge bewegen sich, nach Alter und Funktion abgestuft, im Rahmen von 10% bis 14%.

Darüber hinaus steht allen Mitgliedern der Gruppenleitung eine Spesenpauschale zu, gemäss den von den Steuerbehörden genehmigten Regelungen, die für alle Mitglieder der Gruppenleitung gelten. Darüber hinaus werden keine weiteren Nebenleistungen für die Mitglieder der Gruppenleitung ausbezahlt.

Arbeitsverträge

Gemäss Artikel 23 der Statuten können die Verträge, die den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zugrunde liegen, befristet oder unbefristet ausgestaltet sein. Die maximale Dauer der befristeten Verträge beträgt ein Jahr. Die Kündigungsfrist bei unbefristeten Arbeitsverträgen beträgt maximal ein Jahr. Diese Verträge können nachvertragliche Konkurrenzverbote bis zu einer Dauer von zwölf Monaten vorsehen. Die Entschädigung entspricht proportional der Dauer und maximal der letztmals ausbezahlten fixen Jahresvergütung.

Die aktuellen Arbeitsverträge der Mitglieder der Gruppenleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft und auch keine Konkurrenzverbote.

Vergütungen im Jahr 2020

Die Vergütungen werden in brutto und gemäss dem Periodisierungskonzept (Accrual-Prinzip) offengelegt: Beiträge des Arbeitgebers an Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gelten als Bestandteil der Vergütung und werden als solche offengelegt.

Vergütungen an den Verwaltungsrat

2020 setzte sich die Gesamtvergütung an den Verwaltungsrat in Höhe von CHF 1.3 Mio. [2019: CHF 1.8 Mio.] wie folgt zusammen: Barvergütungen von CHF 0.6 Mio. [2019: CHF 0.7 Mio.], gesperrte Aktien im Wert von CHF 0.6 Mio. [2019: CHF 1.0 Mio.], Sozialleistungen sowie andere Formen der Vergütung von CHF 0.1 Mio. [2019: CHF 0.1 Mio.].

Der Verwaltungsrat und die Mitglieder der Gruppenleitung haben im Laufe des Berichtsjahres einstimmig und freiwillig beschlossen, hälftig einen Pool in der Höhe von CHF 450 000 zu öffnen und diesen Betrag den besonders von COVID-19 betroffenen Mitarbeitenden von Jelmoli, insbesondere im Verkauf und der Gastronomie, zukommen zu lassen. Für den Verwaltungsrat wird der Betrag vom Gesamthonorar in Abzug gebracht.

Die Gesamtvergütung von CHF 1.3 Mio. an den Verwaltungsrat im Jahr 2020 liegt 28% unter dem Vorjahr und unter dem Maximalbetrag der Vergütung von CHF 1.8 Mio. für das Geschäftsjahr 2020, der von den Aktionären an der Generalversammlung am 24. März 2020 genehmigt wurde.

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, Verwaltungsratsvize- präsident	82	73	5	7	167	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungs- ratsmitglied	78	69	6	–	153	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungs- ratsmitglied	78	69	6	5	158	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	78	69	6	7	160	6
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungs- ratsmitglied	78	69	6	5	158	6
Thomas Studhalter, Verwaltungs- ratsmitglied	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

Der Verwaltungsrat setzte sich Ende 2019 aus sieben Mitgliedern zusammen. An der Generalversammlung 2020 wurde für den zurückgetretenen Verwaltungsratspräsidenten ein neuer Verwaltungsratspräsident gewählt, womit sich der Verwaltungsrat Ende 2020 unverändert aus sieben Mitgliedern zusammensetzte.

01.01. – 31.12.2019

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktien- bezogene Vergütung ¹	Übrige Vergütungs- komponenten ²	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	175	239	5	24	443	6
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvize- präsident	95	130	6	16	247	6
Christopher M. Chambers, Verwaltungs- ratsmitglied	90	123	6	–	219	6
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungs- ratsmitglied	90	123	6	8	227	6
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	90	123	6	15	234	6
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungs- ratsmitglied ³	68	92	6	6	172	5
Thomas Studhalter, Verwaltungs- ratsmitglied	95	130	6	9	240	6
Klaus R. Wecken, Verwaltungs- ratsmitglied ^{4, 5}	–	–	–	–	–	3
Total Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder 2019 (brutto)	703	960	41	78	1782	44
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung					1800	

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

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

³ Seit 26.03.2019

⁴ Bis 26.03.2019

⁵ Verzichtet auf das Jahreshonorar und erhält CHF 12 000 Pauschalspesen

Leistung und Vergütungen an die Gruppenleitung

2020 wurde den Mitgliedern der Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 6.6 Mio. [2019: CHF 6.7 Mio.] ausbezahlt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer fixen Vergütung von CHF 3.1 Mio. [2019: CHF 3.2 Mio.], einer variablen Vergütungskomponente in bar von CHF 1.6 Mio. [2019: CHF 1.5 Mio.], den leistungsbedingten Anrechten auf Aktien, sogenannte Performance Share Units in der Höhe von CHF 1.1 Mio. [2019: CHF 1.1 Mio.] sowie übrigen Sozialversicherungskomponenten von total CHF 0.8 Mio. [2019: CHF 0.8 Mio.].

Erläuterungen zur Vergütungstabelle

Der Verwaltungsrat und die Mitglieder der Gruppenleitung haben im Laufe des Berichtsjahres einstimmig und freiwillig beschlossen, hälftig einen Pool in der Höhe von CHF 450'000 zu äpfnen und diesen Betrag den besonders von COVID-19 betroffenen Mitarbeitenden von Jelmoli, insbesondere im Verkauf und der Gastronomie, zukommen zu lassen.

Die Zielerreichungsgrade für den Short-term Incentive (STI) lagen in der Bandbreite von 63% und 79% (siehe Tabelle Seite 18). Die variable Vergütung betrug 2020 82% der fixen Vergütung für den CEO und zwischen 76% und 86% der fixen Vergütung für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung.

Der Long-term Incentive (LTI) besteht aus Performance Share Units (PSU), deren Anzahl basierend auf dem VWAP der letzten 60 Handelstage des Vorjahrs gerechnet werden. Aus diesen Anwartschaften (PSU) resultiert infolge der dreijährigen Vesting-Periode erst später und nur bei entsprechender Zielerreichung (Messgrösse EPS) eine Übertragung von Aktien.

Die Zielerreichung des 2021 fälligen LTI-Plans betrug 101.43% (Auszahlungsfaktor: 100%). Entsprechend werden am 19. Februar 2021 (Vesting Date) total 10'673 Aktien der Gruppenleitung übertragen.

Die Gesamtvergütung von CHF 6.6 Mio., die an die Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2020 ausgerichtet wurde, liegt deutlich unterhalb des durch die Generalversammlung am 24. März 2020 genehmigten Maximalbetrags von CHF 8.3 Mio.

Die Gruppenleitung setzte sich Ende 2019 aus fünf Mitgliedern zusammen, da Franco Savastano (CEO Jelmoli) das Unternehmen per 30. September 2019 verlassen hat und aus der Gruppenleitung ausgeschieden ist. Dr. Luca Stäger ist nach dem Verkauf von Tertium per 28. Februar 2020 aus der Gruppenleitung ausgeschieden. Per 1. April 2020 hat Nina Müller als CEO die Leitung von Jelmoli übernommen, womit sich die Gruppenleitung per Ende 2020 aus fünf Mitgliedern zusammensetzte.

01.01.–31.12.2020

in CHF 1000	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)

01.01.–31.12.2019

in CHF 1000	Total Gruppen- leitung	davon René Zahnd (CEO) ¹
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 208	900
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 518	381
Aktienbezogene variable Vergütung ²	1 088	338
Übrige Vergütungskomponenten ³	23	6
Altersvorsorgeleistungen	529	96
Übrige Sozialleistungen	299	74
Total Vergütungen an die Gruppenleitung 2019 (brutto)	6 665	1 795
Pauschalspesen	98	18
Von der Generalversammlung genehmigte Vergütung	8 300	

¹ Es handelt sich um die höchste Vergütung der Gruppenleitung

² Anwartschaften auf Aktien (LTI in Form von PSU). Erdienungszeitraum drei Jahre

³ Enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Artikel 14 Abs. 2 VegÜV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Zielgewichtung und Zielerreichung 2020

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 2017
	25% individuelle Ziele	75% EBIT- und Wachstumsziele			
CEO	25%	75%	25% ROIC	71%	100% EPS ^{1,2}
CFO	25%	75%	25% ROIC	79%	100% EPS ^{1,2}
CEO Swiss Prime Site Immobilien	25%	75%	25% ROIC	78%	100% EPS ^{1,2}
CEO Wincasa	25%	75%	25% AuM	66%	100% EPS ^{1,2}
CEO Jelmoli	25%	50%	50% Strategie	63%	n.a.

¹ Vor Neubewertungen und latenten Steuern

² Swiss Prime Site-Gruppe

Beteiligung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2019	31.12.2020
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident ¹	n.a.	4 809
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	14 190	15 138
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	42 742	43 640
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	2 089	2 987
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	21 071	15 969
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	942	1 840
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	2 159	3 107
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident ²	45 096	n.a.
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	4 535	9 680
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 451	8 754
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	11 845	15 069
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	400
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG ³	1 387	n.a.
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG ⁴	n.a.	–
Total Aktienbesitz	152 507	121 393

¹ Seit 24.03.2020

² Bis 24.03.2020

³ Bis 28.02.2020

⁴ Seit 01.04.2020

Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Es wurden 2020 gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung weder Darlehen und Kredite gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten „Vergütungen an den Verwaltungsrat“, „Leistung und Vergütungen an die Gruppenleitung“, „Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung“ und „Vergütungen, Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder und an nahestehende Personen“ auf den Seiten 14 bis 19 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 – 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitende Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 23. Februar 2021

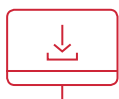
SWISS PRIME SITE

2020

— FINANZBERICHT

Finanzbericht

- 2 Ausgewählte Konzernzahlen
- 3 Bericht zum Geschäftsjahr 2020
- 8 Bericht des Bewertungsexperten
- 17 Konzernrechnung
 - 17 Konzernerfolgsrechnung
 - 18 Konzernbilanz
 - 19 Konzerngeldflussrechnung
 - 20 Konzerneigenkapitalnachweis
 - 21 Anhang der Konzernrechnung
 - 55 Definition Alternative Performancekennzahlen
 - 57 Bericht der Revisionsstelle
- 62 Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG
 - 62 Erfolgsrechnung
 - 63 Bilanz
 - 64 Anhang der Jahresrechnung
 - 69 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 70 Bericht der Revisionsstelle
- 73 EPRA Reporting
- 77 Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 79 Objektangaben



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

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	Veränderung in %
		31.12.2019 bzw. 31.12.2019	31.12.2020 bzw. 31.12.2020	
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	486.9	424.7	-12.8
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	79.8	50.1	-37.2
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	117.5	115.2	-2.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	127.8	110.6	-13.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	423.9	72.4	-82.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.5	13.1	-3.1
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 258.8	792.9	-37.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	203.4	203.4	-0.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	20.8	22.2	7.1
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	-	204.2	n.a.
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	628.3	762.3	21.3
Gewinn	CHF Mio.	608.5	610.4	0.3
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	406.6	298.5	-26.6
Eigenkapital	CHF Mio.	5 459.2	6 085.6	11.5
Eigenkapitalquote	%	44.4	47.8	7.7
Fremdkapital	CHF Mio.	6 841.7	6 640.6	-2.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.7	41.9	-8.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.5	10.6	-7.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.6	5.4	-3.6
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	86.34	95.41	10.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	71.87	80.11	11.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.00	8.04	0.5
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	424.9	558.9	31.5
Gewinn	CHF Mio.	315.7	476.6	51.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.3	8.5	34.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	4.3	34.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.14	6.27	51.4
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 765.4	12 322.6	4.7
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	684.5	829.5	21.2
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	187	185	-1.1
Vermietbare Fläche	m ²	1 604 451	1 673 005	4.3
Leerstandsquote	%	4.7	5.1	8.5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.06	2.91	-4.9
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.2	-8.6
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	6 506	1 728	-73.4
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	5 402	1 505	-72.1

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

Bericht zum Geschäftsjahr 2020

2020 wird als ein einzigartiges Geschäftsjahr in die Geschichtsbücher eingehen. Die Pandemie hatte im Jahr 2020 grossen Einfluss auf Wirtschaft und Gesellschaft. Dies hat die Schweizer Immobilienbranche wie auch die Swiss Prime Site-Gruppe zu spüren bekommen. Doch trotz der herausfordernden Lage konnte das Unternehmen viele der angepeilten Ziele erreichen und schliesslich gute Resultate erzielen. Swiss Prime Site erreichte 2020 einen Betriebsertrag von CHF 792.9 Mio. [CHF 1 258.8 Mio.] und ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 762.3 Mio. [CHF 628.3 Mio.]. Die Abweichung auf beiden Ebenen ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Gruppengesellschaft Tertianum per 28. Februar 2020 zurückzuführen. Das EBIT im Kerngeschäft Immobilien betrug CHF 555.0 Mio. [CHF 572.9 Mio.]. Darin eingeschlossen sind CHF 203.4 Mio. Neubewertungsgewinne des Immobilienportfolios mit einem Fair Value von CHF 12.3 Mrd. [CHF 11.8 Mrd.]. Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete einen EBIT in Höhe von CHF 207.3 Mio. [CHF 55.5 Mio.]. Der starke Anstieg beruht auf dem Verkaufserfolg von Tertianum im Betrag von CHF 204.2 Mio. Auf Stufe Gewinn resultierte ein Ergebnis von CHF 610.4 Mio. [CHF 608.5 Mio.]. Im Unterschied zum Vorjahr enthält dieser Wert nur noch einen marginalen positiven Steuereffekt von CHF 7.1 Mio. [CHF 172.5 Mio.] aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen. Die Neubewertungen und sämtliche latenten Steuern ausgenommen, stieg der Gewinn auf CHF 476.6 Mio. [CHF 315.7 Mio.]. Insgesamt konnte Swiss Prime Site die Eigenkapitalquote auf 47.8% [44.4%] steigern und damit die Bilanz deutlich verstärken.

Geschäftsentwicklung

Immobilien, das Kerngeschäft von Swiss Prime Site, entwickelte sich trotz vielen pandemiebedingten Herausforderungen gut. Sowohl Mietvertragsverlängerungen als auch Neu- und Erstvermietungen von total 85 000 m² konnten 2020 abgeschlossen werden. Im Vergleich zum Vorjahr (128 000 m²) ist dies – unter den gegebenen Umständen – ein guter Wert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Projektpipeline wie geplant realisiert werden. Bedeutende Immobilien wurden fertiggestellt und an Ankermieter übergeben. Dazu gehörten das YOND in Zürich, die Schönburg in Bern, das West-Log in Zürich-Altstetten und die ersten Etappen des Stücki Park in Basel sowie des JED in Schlieren. Die Projekte im Bau sind im Zeitplan. Aktuell befinden sich Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 1 080 Mio. (inkl. Landanteil) im Bau. Weitere Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 640 Mio. (inkl. Landanteil) sind in der Planung. Für die Projekte Alto Pont-Rouge in Genf, den Neubau JED in Schlieren, Stücki Park II in Basel und Tertianum Lugano-Paradiso liegen rechtsgültige Baubewilligungen vor. Das Baugesuch für das Gebäude an der Müllerstrasse in Zürich, welches bereits vermietet ist, wurde eingereicht. Die möglichen Projekte für den Neubau maaglive auf dem Prime Tower-Areal, welche aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen sind, werden eingehend geprüft, sodass ein Entscheid in den kommenden Monaten erwartet wird.

Innerhalb des Segments Dienstleistungen war der Einfluss der Pandemie bezogen auf die einzelnen Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli unterschiedlich. Der Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions wickelte für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung zahlreiche Mieteranfragen ab. Zudem konnten neue und vielversprechende Investmentgefässe für die Anleger lanciert oder vorbereitet werden. Im 4. Quartal 2020 wurde immoveris mit Swiss Prime Site Solutions zusammengeführt, was zu einer Erhöhung der Assets under Management auf CHF 3.0 Mrd. [CHF 2.3 Mrd.] führte. Wincasa konnte ihrerseits die Höhe der bewirtschafteten Immobilienbestände in einem angespannten Markt auf CHF 72.0 Mrd. [CHF 71.0 Mrd.] steigern. Nur mit einem massiven und ergebniswirksamen Zusatzaufwand konnte der Immobiliendienstleister die weit über 2 000 Mieterbegehren in Zusammenhang mit der Pandemie bearbeiten. Nichtsdestotrotz wurde die Transformation, hin zu einem digitalen Geschäftsmodell, weiter vorangetrieben. Wie viele Detailhändler, konnte Jelmoli den im ersten Halbjahr – durch den Lockdown – entstandenen Rückstand auf das Vorjahr nicht mehr aufholen. Das zweite Semester und insbesondere das Weihnachtsgeschäft verliefen erfreulich und lagen teilweise deutlich über dem Vorjahr.



Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020	Veränderung in %
Segment Immobilien	519.5	482.9	-7.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	437.3	431.0	-1.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	79.8	50.1	-37.2
Andere betriebliche Erträge	2.4	1.8	-25.0
Segment Dienstleistungen	828.4	378.2	-54.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	106.0	28.6	-73.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	148.1	146.2	-1.3
Ertrag aus Retail	127.8	110.6	-13.4
Ertrag aus Leben im Alter	423.9	72.4	-82.9
Ertrag aus Asset Management	13.5	13.1	-3.1
Andere betriebliche Erträge	9.0	7.3	-19.7
Eliminationen	-89.0	-68.1	-23.5
Total Konzern	1 258.8	792.9	-37.0

Swiss Prime Site erreichte 2020 einen Betriebsertrag von CHF 792.9 Mio. [CHF 1 258.8 Mio.]. Die Differenz zum Vorjahr erklärt sich grösstenteils durch den Verkauf und die Dekonsolidierung der Gruppengesellschaft Tertianum per 28. Februar 2020.

Das Segment Immobilien erreichte in einem herausfordernden Marktumfeld einen Ertrag aus Vermietung von CHF 431.0 Mio. (-1.4%). Auf vergleichbarer Basis betrug der Rückgang -3.7%. Darin berücksichtigt sind CHF 12.7 Mio. Minderertrag aus dem Einfluss der Corona-Pandemie. Dabei handelt es sich um tiefer als geplant vereinnahmte Umsatz- und Parkingmieterträge von rund CHF 4.0 Mio. und gewährte Mietzinserlasse von rund CHF 9.0 Mio. Der Betriebsertrag erreichte CHF 482.9 Mio. [CHF 519.5 Mio.]. Trotz eines anspruchsvollen Marktes ist es gelungen, den im 1. Halbjahr 2020 auf 5.4% angestiegenen Leerstand im Portfolio wieder auf 5.1% [4.7%] zu senken. Das Immobilienportfolio wuchs um CHF 557.2 Mio. oder 4.7% auf CHF 12.3 Mrd. Der Zuwachs ist auf Neubewertungsgewinne und Fertigstellungen von eigenen Projektentwicklungen zurückzuführen. Mit 3.2% [3.5%] liegt die auf dem Immobilienportfolio erwirtschaftete Nettoobjekttrendite im Markt für erstklassige Liegenschaften auf einem attraktiven Niveau.

Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete einen Betriebsertrag von CHF 378.2 Mio. [CHF 828.4 Mio.]. Im Vergleich zum Vorjahr ist Tertianum darin lediglich für zwei Monate enthalten, was einen Grossteil der Abweichung erklärt. Swiss Prime Site Solutions konnte für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung mit Emissionen insgesamt CHF 160 Mio. Neugelder generieren und damit attraktive Transaktionen finanzieren. Der erwirtschaftete Ertrag aus Asset Management summiert sich auf CHF 13.1 Mio. [CHF 13.5 Mio.]. Wincasa erreichte einen Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 146.2 Mio. [CHF 148.1 Mio.]. Die Gruppengesellschaft kann mit dem digitalen Mietvertrag für Nebenflächen erste Erfolge bei der Transformation ihres Geschäftsmodells vorweisen. Jelmoli war vom verordneten staatlichen Lockdown in den Monaten März, April und Mai signifikant betroffen. Ebenso grossen Einfluss hatte das teilweise Verbot von Sonntagsverkäufen während des für Retailer umsatzstärksten 4. Quartals des Jahres. Der Ertrag aus Retail erreichte CHF 110.6 Mio. und liegt damit um 13.4% deutlich unter dem Vorjahr.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020	Veränderung in %
Segment Immobilien	572.9	555.0	-3.1
Segment Dienstleistungen	55.5	207.3	273.7
Total Konzern	628.3	762.3	21.3

Swiss Prime Site konnte das Betriebliche Ergebnis (EBIT) 2020 deutlich um 21.3% auf CHF 762.3 Mio. [CHF 628.3 Mio.] steigern. Zum Anstieg führte insbesondere der Erfolg aus dem Verkauf von Tertianum.

Das Kerngeschäft Immobilien erwirtschaftete ein EBIT von CHF 555.0 Mio. [CHF 572.9 Mio.]. Die Abweichung um 3.1% gegenüber dem Vorjahr ist auf den Einfluss der Pandemie zurückzuführen. Einerseits hat die Corona-Pandemie zu einem Minderertrag in Höhe von CHF 12.7 Mio. im Mietertrag geführt. Andererseits erhöhte sich ebenso der Aufwand für die Bewältigung der Mieteranfragen. Im Betrieblichen Ergebnis sind Neubewertungen von netto CHF 203.4 Mio. [CHF 204.4 Mio.] enthalten. Diese betreffen mit CHF 164.5 Mio. zur Hauptsache die Bestandsliegenschaften. CHF 38.9 Mio. stammen von Projekten im Bau. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz lag per 31. Dezember 2020 bei 2.91% und damit 15 Basispunkte unter dem Wert per Ende 2019. Die Neubewertungen

ausgenommen, erreichte das Segment Immobilien einen EBIT von CHF 351.6 Mio. [CHF 368.4 Mio.]. Anteilige Vorsteuergewinne aus veräusserten Entwicklungsprojekten (Espace Tourbillon und Weltpost Park) und Veräusserungen von Bestandsobjekten im Verlaufe des Jahres in Bern und Zürich trugen insgesamt CHF 36.1 Mio. [CHF 37.6 Mio.] zum Ergebnis bei.

Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete ein EBIT von CHF 207.3 Mio. [CHF 55.5 Mio.]. Der signifikante Anstieg ist auf den Gewinn von CHF 204.2 Mio. aus dem Verkauf von Tertianum zurückzuführen.

Das Betriebliche Ergebnis unter Ausklammerung des Verkaufserfolgs erreichte einen Wert von CHF 3.1 Mio. Das EBIT ist aufgrund der mehrmonatigen verordneten Schliessung von Jelmoli und weiteren Zusatzkosten in Zusammenhang mit der Pandemie bei Wincasa markant tiefer. Währenddessen konnte Swiss Prime Site Solutions trotz der tieferen Transaktionserlöse ein Resultat im Rahmen der Erwartungen erwirtschaften. Das Segment Dienstleistungen weist für 2020 aufgrund der geringeren Personalaufwendungen nach dem Verkauf von Tertianum einen deutlich tieferen Betriebsaufwand von CHF 375.0 Mio. [CHF 771.9 Mio.] auf. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 1 728 Personen [6 506].

Gewinn

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	628.3	762.3	21.3
Finanzaufwand	-70.7	-60.5	-14.4
Finanzertrag	1.9	1.7	-10.6
Ertragssteueraufwand / -ertrag	49.0	-93.1	-290.0
Gewinn	608.5	610.4	0.3
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	315.7	476.6	51.0

Swiss Prime Site erreichte 2020 einen Gewinn von CHF 610.4 Mio. [CHF 608.5 Mio.]. Im Unterschied zum Vorjahr enthält dieser Wert nur noch einen marginalen positiven Steuereffekt von CHF 7.1 Mio. [CHF 172.5 Mio.] aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen. Unter Ausklammerung der Neubewertungen und sämtlicher latenten Steuern erhöhte sich der Gewinn bedeutend auf CHF 476.6 Mio. [CHF 315.7 Mio.]. Dabei zu berücksichtigen ist der Gewinn von CHF 204.2 Mio. aus dem Verkauf von Tertianum. Der Finanzaufwand konnte dank neuen und nachhaltigen Refinanzierungen auf CHF 60.5 Mio. [CHF 70.7 Mio.] gesenkt werden. Der EPS (Gewinn pro Aktie) erreichte CHF 8.04 [CHF 8.00]. Neubewertungen und sämtliche latenten Steuern ausgenommen, lag der EPS bei CHF 6.27 [CHF 4.14].

Bilanzkennzahlen

	Angaben in	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	44.4	47.8	7.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.5	10.6	-7.8
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.2	-8.6
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.2	1.1	-8.3
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.8	14.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.7	41.9	-8.3
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	86.34	95.41	10.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	71.87	80.11	11.5

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

Swiss Prime Site platzierte im 4. Quartal 2020 erfolgreich einen Green Bond in der Höhe von CHF 300 Mio., mit einer Laufzeit von neun Jahren und einem Coupon von 0.65%. Dank den attraktiven Refinanzierungen erhöhte sich die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals deutlich auf 4.8 Jahre [4.2 Jahre] und der Fremdkapitalkostensatz reduzierte sich auf 1.1% [1.2%]. Im Vergleich mit der etwas tieferen Nettorendite von 3.2% [3.5%] auf dem Immobilienportfolio impliziert dies einen sehr attraktiven Zinssatzspread von 2.1% [2.3%].

Der Verkauf von Tertianum führte zu einem Mittelzufluss von CHF 600.4 Mio. und einem Erfolg von total CHF 508.7 Mio. Davon fielen CHF 304.5 Mio. in Form einer direkt im Eigenkapital verbuchten Rückführung von Goodwill und CHF 204.2 Mio. als Gewinn im EBIT an. Weiter führten Wandlungen von Wandelanleihen zu einer marginalen Erhöhung der ausgegebenen Aktien auf 75 970 364 [2019: 75 946 349] und damit zu einem leichten Anstieg des Eigenkapitals um CHF 2.4 Mio. Diese Effekte führten zu einer deutlichen Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 47,8% [44,4%] und einer Reduktion des Belehnungsgrads (LTV) des Immobilienportfolios auf 41,9% [45,7%]. Der NAV nach latenten Steuern stieg markant auf CHF 80.11 pro Aktie (+11,5%). Darin berücksichtigt ist die im April 2020 erfolgte Ausschüttung von CHF 3.80 je Aktie. Swiss Prime Site erreichte eine Eigenkapitalrendite von 10,6% [11,5%], die aufgrund der realisierten Verkaufserfolge deutlich über der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens von 6–8% liegt.

Ausblick

Swiss Prime Site erwartet aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen und grösstenteils vollvermieteten Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2021 einen Anstieg des Mietertrags unter Vorbehalt unvorhersehbarer Verwerfungen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Der Leerstand im Portfolio wird auf unter 5% gesenkt. Mittelfristig hält Swiss Prime Site an den im Oktober 2020 kommunizierten Zielen fest.

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2020.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2020 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem aktuellen Wert, wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 umschrieben wird. Dabei entspricht der aktuelle Wert demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Disclaimer Covid-19-Pandemie

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site 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 Werts unberücksichtigt. Der aktuelle Wert wird somit nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («gross fair value»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Swiss Prime Site AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

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

Umsetzung des aktuellen Werts

Die aktuellen Werte sind auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt worden. Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des aktuellen Werts die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen beziehungsweise von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der aktuellen Wert-Bewertung berücksichtigt.

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

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

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des aktuellen Werts zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz mittels der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen angewendet.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt entsprechenden Risikozuschlags nach Swiss GAAP FER 18 bewertet. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden nach Swiss GAAP FER 17 zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert beziehungsweise Herstellkosten und Nettoveräusserungswert (Net Realisable Value) bewertet. Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert.

In der Bewertung 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 2020).

Bewertungsmethode

Renditeliegenschaften werden von der Wüest Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht nationalen und internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 wurden drei Liegenschaften erworben, sowie fünf Liegenschaften veräussert. Weiter wurden zwei Baulandparzellen erworben und in eine bestehende Liegenschaft integriert. Zudem wurde eine Liegenschaft aufgeteilt und zwei Liegenschaften zu einer fusioniert. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG veränderte somit den Gesamtbestand um minus zwei Liegenschaften und beinhaltet neu 185 Liegenschaften.

Im Detail wurden während der Berichtsperiode folgende fünf Bestandsliegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2019 verkauft: Zürich, Stadelhoferstrasse 22: CHF 38.100 Mio., Stadel, Buechenstrasse 80 «Zur Heimat»: CHF 14.340 Mio., Bern, Laupenstrasse 6: CHF 13.170 Mio., Les Ponts-de-Martel, Rue de la Prairie 17: CHF 12.130 Mio., St-Imier, Rue de la Clef 36: CHF 8.275 Mio., Plan les Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon Gebäude A: CHF 3.394 Mio. Total betrug der Marktwert der fünf verkauften Liegenschaften und der beiden verkauften STOWE-Einheiten per 31. Dezember 2019 CHF 89.409 Mio.

In der Berichtsperiode wurden weiter die drei folgenden Käufe von Bestandsliegenschaften getätigt: Zollikofen, Industriestrasse 21: CHF 37.910 Mio., Uster, Poststrasse 12: CHF 5.900 Mio., Buchs, Mülibachstrasse 41: CHF 36.400 Mio. Total beträgt der Marktwert der drei gekauften Liegenschaften per 31. Dezember 2020 CHF 80.210 Mio.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 166 bestehenden Renditeliegenschaften, neun Baulandparzellen und elf Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden zehn Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 «Stücki Park A-E» bis 2023 um rund 27 000 m² Fläche erweitert.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2023 die Realisation eines Geschäftsgebäudes, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern, geplant.
- An der Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4 «Venise» in Monthey ist ein Wohn- und Pflegeheim für die Tertianum AG als Generalmieterin geplant. Das Gebäude soll 50 Pflegeeinheiten und 30 bis 35 Alterswohnungen beherbergen. Bauende ist voraussichtlich 2021.
- Bei der Riva Paradiso 3, 20 «Du Lac» ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant, wobei sich der Baubeginn weiter verzögert. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich 2025 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon zwei schon veräussert wurden. Die Liegenschaft wird in mehreren Etappen bis 2021 erstellt.
- Auf den beiden Liegenschaften Gartenstrasse 7/17 und 15 «Etzelblick» in Richterswil ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) und allenfalls STWE im bestehenden Gebäude geplant. Diese Liegenschaften sollen voraussichtlich bis Frühjahr 2022 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches einerseits umgenutzt und voraussichtlich bis Anfang 2021 fertiggestellt wird (JED Umbau). Auf dem Bauland wird andererseits ab Anfang 2021 ein Büroneubau ohne herkömmliche Heiz-, Kühlungs- und Lüftungstechnik erstellt (JED Neubau 2226).
- Das sich ebenfalls schon im Bau befindende Gebäude «West-Log» an der Juchstrasse 3 in Zürich ist als Logistik- und Bürobau angedacht, wobei die Elektro-Material AG die Mehrheit der Flächen mieten wird. Die Fertigstellung ist bis Anfang 2021 geplant.

Die ehemalige Entwicklungsliegenschaft an der Spitalweidstrasse 1 in Oftringen wurde bis Ende 2020 fertiggestellt und wird nun als Bestandsliegenschaft aufgeführt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2020

Per 31. Dezember 2020 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site AG (total 185 Liegenschaften) mit CHF 12 322.62 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2019 um CHF 557.19 Mio. respektive 4.736% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus nachfolgend abgebildeter Tabelle entnommen werden.

Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2019	11 765.43
+ Wertänderungen Bestand	306.92
+ Wertänderungen Erstbewertung nach Fertigstellung	15.27
+ Käufe Bestand	80.21
+ Teilzukäufe Bauländer	3.83
– Verkäufe Bestand	–86.02
– Teilverkäufe Projekte	–3.40
+ Wertänderungen Bauländer	0.83
+ Wertänderungen Projekte	239.55
Fair Value per 31.12.2020	12 322.62

Die Wertänderung auf den 161 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2020 betrug +2.80% (ohne Kauf Bestand (3), Baulandparzellen (8), Teilzukauf Baulandparzellen (1), Miteigentum Liegenschaft (1), Split Bestand (2), Erstbewertung nach Fertigstellung (1) und Liegenschaften in Planung oder im Bau (10) – total 24 Liegenschaften) wurden 98 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 63 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2020.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios rührt von den Bestandsliegenschaften, den Zukäufen und 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 sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, temporär und strukturell erhöhten Leerständen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Perspektive Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft wird durch die Corona-Pandemie auf eine harte Probe gestellt. Zwar war in den Monaten nach dem ersten Lockdown eine gewisse Erholung der Schweizer Gesamtwirtschaft zu beobachten. Diese manifestierte sich jedoch nicht in allen Branchen gleichermassen. Während die wertschöpfungsstarke Pharmaindustrie und ebenso die Finanz- und Versicherungsdienstleister vielerorts positive Geschäftszahlen vorlegten, ist die aktuelle Ausgangslage für andere Betriebe weiterhin existenzbedrohend. Im Gastgewerbe, in der Unterhaltungsindustrie, im Transportwesen sowie bei der exportorientierten Maschinenindustrie sind die Nachfragerückgänge noch nicht kompensiert und damit für viele Betriebe einschneidend.

Das KOF-Konjunkturbarometer, das unter anderem auf Ergebnissen von Umfragen bei Schweizer Unternehmen beruht, bewegte sich zuletzt wieder über dem langjährigen Durchschnitt. Im November ist das Barometer jedoch nun bereits zum zweiten Mal in Folge wieder etwas gesunken und steht aktuell bei 103.5 Punkten und damit 2.8 Punkte niedriger als im Oktober (Stand November 2020). Damit bleiben die Aussichten für die Schweizer Konjunktur im Hinblick auf die aktuelle Pandemiesituation weiterhin verhalten.

Die vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) gemessene Konsumentenstimmung stagniert seit dem Sommer im Wesentlichen. Der Indexwert liegt im Oktober bei –13 Punkten und damit fast auf dem Niveau von vergangem Juli (–12 Punkte), womit der langfristige Mittelwert von –5 Punkten klar unterschritten wird. Die Stimmung bleibt damit eingetrübt. Insbesondere die Erwartungen für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung haben sich gegenüber Juli kaum verbessert. Als sehr ungünstig wird die Lage am Arbeitsmarkt bewertet. Tendenziell negativer als im Sommer wird die eigene Budgetsituation eingeschätzt, entsprechend unterdurchschnittlich bleibt die Neigung zu grösseren Anschaffungen.

Über den weiteren Verlauf in der Schweizer Wirtschaft besteht noch immer Unsicherheit. Denn zum einen sind die Corona-Fallzahlen wieder stark angestiegen und befinden sich am Jahresende auf hohem Niveau, zum andern haben an der schnellen Wiedererstarkung der Wirtschaft die staatlichen Hilfsprogramme einen wesentlichen Anteil. Weiter muss davon ausgegangen werden, dass die Arbeitslosigkeit weiter zunimmt, was den inländischen Konsum unter Druck bringen könnte.

Die Expertengruppe des Bundes rechnet mit einem Rückgang des sporteventbereinigten BIP von –3.3% (Stand Dezember 2020). Dies wäre der stärkste Rückgang seit 1975. Für 2021 erwartet die Expertengruppe nunmehr ein Wachstum des BIP von 3.0%. Diese Prognose fusst auf der Erwartung, dass sich die epidemiologische Lage ab dem Frühjahr 2021 allmählich stabilisiert, etwa im Zuge eines breiten Einsatzes von Corona-Impfstoffen.

Gemäss den Erhebungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) lag die Arbeitslosenquote im Oktober 2020 bei 3.3%. Für das Jahr 2020 rechnet die Expertengruppe des Bundes in der Prognose vom 12. Oktober 2020 mit einer jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3.2%. Und auch im kommenden Jahr dürfte sich die Lage am Arbeitsmarkt nur langsam verbessern: Gemäss Prognose wird die Arbeitslosigkeit 2021 auf jahresdurchschnittliche 3.4% ansteigen, die Beschäftigung nur geringfügig wachsen.

Die ungünstigen Aussichten für den Arbeitsmarkt ziehen in diesem Jahr reduzierte Einwanderungsbewegungen nach sich. Auf das wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum gedrückt haben dürfte zudem die vorübergehende Grenzschliessung. Auf der anderen Seite haben aber auch weniger In- und Ausländer die Schweiz verlassen, sodass von Januar bis Juli gar ein um 10% höherer Wanderungssaldo zu verzeichnen war als im gleichen Vorjahreszeitraum. Wüest Partner geht für das Jahr 2020 entsprechend von einem Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung von 0.7% aus, was etwa 60 000 Personen entspricht.

Der Landesindex der Konsumentenpreise lag im November 2020 um 0.2% tiefer als im Vormonat und um 0.7% tiefer als im November 2019. Zurückzuführen ist der Rückgang auf verschiedene Faktoren: unter anderem auf die tieferen Preise für Pauschalreisen ins Ausland und Hotelübernachtungen. Unter anderem für Wohnungsmieten sind die Preise hingegen gestiegen.

Das Tiefzinsumfeld dürfte in vielen Ländern kurz- und mittelfristig bestehen bleiben. Darauf schliessen lassen neben den tiefen Inflationszahlen auch die Massnahmen und Ankündigungen verschiedener Notenbanken. Als deren Folge sind die Renditen von Staatsanleihen etwa in Deutschland oder den Vereinigten Staaten im 2020 stärker gesunken als die Schweizer Pendanten. Die Renditen für

zehnjährige deutsche Staatsanleihen liegen derzeit sogar unter dem Renditeniveau für zehnjährige Schweizer Bundesobligationen, was die relative Attraktivität zum Kauf von «Eidgenossen» erhöht und damit den Franken erstarken lässt. Für die Schweizerische Nationalbank (SNB) limitiert diese Ausgangslage ihre eigenen Möglichkeiten, die aktuell sehr expansive Geldpolitik zu stoppen. Würde sie eine restriktivere Politik starten, dürfte sich der Schweizer Franken weiter aufwerten, wodurch die hiesige Wirtschaft einen erheblichen Wettbewerbsnachteil hätte.

Baumarkt

Das seit 2007 stete Wachstum der Bauinvestitionen hatte sich bereits vor dem Einsetzen der Corona-Pandemie einem Ende zugeneigt. Wenn auch das Gesamtvolumen damit noch immer auf einem beachtlichen Niveau zu liegen kommen wird, dürfte der Höhepunkt der Baumarktinvestitionen mittlerweile überschritten sein. So ist das aggregierte Investitionsvolumen bei den Baubewilligungen während der letzten vier Quartale gesunken und lag Mitte 2020 4.2% unter dem Vorjahreswert, weshalb sich wohl auch im nächsten Jahr noch keine Erholung einstellen wird. Hinzu kommt, dass wachsende Unsicherheiten und die Einschränkungen bei den Bauarbeiten aufgrund der Corona-Pandemie einige Bauvorhaben ausgebremst haben. Für das Jahr 2020 rechnet Wüest Partner daher mit einem Rückgang der gesamten Hochbauinvestitionen von 1.1% (Neubau: -1.8%; Umbau: +0.5%) und auch 2021 dürfte mit einem weiteren Rückgang der Neubausausgaben einhergehen.

In den Bau von Mehrfamilienhäusern fliessen zwar aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks noch immer hohe Summen, jedoch wurde dabei zuletzt ein Gang zurückgeschaltet. Daraufhin deutet die Zahl der innert Jahresfrist erteilten Baubewilligungen für neue Mietwohnungen und Eigentumswohnungen: Im 3. Quartal 2020 lag diese bei 41 700 – das sind 13% weniger als noch vor zwei Jahren. Auch die Zahl der Neubaugesuche innert Jahresfrist ist zurückgegangen und lag im 3. Quartal 2020 um 14% unter dem Durchschnitt der davorliegenden drei Jahre. Da zudem bei zahlreichen begonnenen Grossprojekten aufgrund von Corona weniger verbaut werden konnte als unter normalen Umständen, ist bereits in diesem Jahr mit einem Rückgang der Neubauinvestitionen für Mehrfamilienhäuser von 2.5% zu rechnen. Für 2021 erwartet Wüest Partner ein weiteres Minus von 1.5%.

Auf dem Geschäftsflächenmarkt wird für das gesamte Jahr 2020 mit einem Rückgang der Neubauinvestitionen von 4.5% gerechnet (2021: +0.5%). Zwar sind die Volumina aus den Baubewilligungen für Büro-, Verkaufs- und Gastronomieflächen in den zurückliegenden Monaten etwas angestiegen und liegen im 3. Quartal 2020 um 13% über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, was verdeutlicht, dass sich in diesem Segment ein beachtliches Investitionsvolumen in der Entwicklungspipeline befindet. Aufgrund der gegenwärtigen Konjunktüreintrübung ist aber je nach betrieblicher Situation die Bereitschaft gesunken, einen bewilligten Neubau in Angriff zu nehmen. Auch in Bezug auf mittelfristige Neubauprojekte macht sich eine gewisse Zurückhaltung der Investoren bemerkbar, wie das Volumen der eingereichten Baugesuche zeigt. Deren gleitende Jahressumme nahm in den letzten Monaten stetig ab und lag bereits im August 2020 um mehr als 22% unter dem Niveau der vorangegangenen Jahre.

Büroflächenmarkt

Der Schweizer Büroflächenmarkt befindet sich grundsätzlich in einer stabilen Verfassung. Trotz der vielerorts sehr regen Neubauproduktion in den letzten Jahren war die Zahl der inserierten Büros in der Vergangenheit weiter zurückgegangen. Einerseits war die Beschäftigung als wichtigster Nachfragetreiber in der vergangenen Dekade gewachsen – im 3. Sektor um durchschnittlich 1.6% pro Jahr – und viele der neuen Stellen wurden von Dienstleistern mit Büroflächen geschaffen. Andererseits entstanden gerade zuletzt in den Grosszentren immer mehr Büroliegenschaften in Form von Ersatzneubauprojekten, weshalb der Nettozugang geringer ist, als die Neubauquoten suggerieren. Da der Büroflächenmarkt zudem als sehr träge gilt – was unter anderem an den üblicherweise mehrjährigen Mietverträgen liegt – waren bislang kaum Auswirkungen der Corona-Pandemie ersichtlich. So sind auch die Mieten im 3. Quartal 2020 nochmals leicht angestiegen: Die Mietpreise für inserierte Flächen erhöhten sich gegenüber dem 3. Quartal 2019 schweizweit um 1.4%.

Homeoffice dürfte in Zukunft eine grössere Bedeutung haben als noch vor der Corona-Pandemie: Rund 44% der Unternehmen der klassischen Bürobranchen erwarten bei ihren Mitarbeitenden künftig eine Ausweitung der Heimarbeit. Konkret rechnen die Arbeitgeber und Arbeitgeberinnen in den nächsten zwei Jahren mit einem Anstieg des Homeoffices in den Bürojobs von schätzungsweise 8 bis 12% vor Corona auf künftig 25 bis 30% des Arbeitspensums. Dies ergab der Wüest-Partner-«Büroflächen-Barometer», eine Umfrage bei rund 500 Unternehmen, die im Juni 2020 schweizweit durchgeführt wurde. Bei den Beschäftigten liegt der gewünschte Homeoffice-Anteil mit durchschnittlich 30 bis 35% des Arbeitspensums sogar noch leicht über den Erwartungen der Arbeitgeber. Zwar könnte mit einem wachsenden Homeoffice-Anteil einerseits der Bedarf an Platz für die eigentlichen Büroarbeitsplätze tendenziell zurückgehen, anderweitige Flächenbedürfnisse dürften dieses Defizit jedoch kompensieren. So rechnen die befragten Unternehmen auf der anderen Seite mit einem steigenden Bedarf an Flächen für Meetingräume und für den Kundenbereich oder Aufenthaltsräume für die Mitarbeitenden.

Trotz der generell stabilen Verfassung sind die Perspektiven für die Vermieter herausfordernder denn je: Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach Flächen weiter zurückgehen wird. Informations- und Technologiebetriebe sowie Beratungsunternehmen könnten in den kommenden Monaten weiter expandieren. Aber dieses Wachstum dürfte die Rückgänge in anderen Bürobranchen nur teilweise kompensieren. Auf der anderen Seite ist das verfügbare Flächenangebot jüngst wieder etwas gewachsen: Im 3. Quartal 2020 waren

4.08 Millionen Quadratmeter Flächen ausgeschrieben – 13% mehr als im Vorquartal. Die Angebotsquote liegt damit bei 7.1%. Dieser Wert liegt leicht über dem Schnitt der letzten zehn Jahre von 6.7%. Hinzu kommt, dass eine allfällige Bremsung bei der Neubauproduktion erst verzögert spürbar sein wird. Zudem wird trotz der rückläufigen Neubautätigkeit noch immer eine substantielle Zahl an neuen Flächen produziert, für die nur wenige Abnehmer zu finden sein werden. Für 2021 wird daher ein Rückgang der inserierten Mieten um 1.5% erwartet.

Verkaufsflächenmarkt

Der Schweizer Detailhandel hat sich seit der vollständigen Wiedereröffnung der Läden und Restaurants am 11. Mai 2020 erstaunlich gut erholt und trägt so massgeblich zur Erholung der Gesamtschweizer Wirtschaftsentwicklung bei. Gemessen am Zahlungsvolumen mit Bargeld, Debit- und Kreditkarten gab die Schweizer Bevölkerung seither durchschnittlich 7% pro Woche mehr aus als noch in den ersten elf Wochen dieses Jahres. Auch nach der Berücksichtigung der Saisonalität von Konsumausgaben – von Januar bis Mitte März werden mit Bargeld und Debitkarten durchschnittlich knapp 6% weniger als im Jahresschnitt ausgegeben –, resultiert ein Plus von gut 2%. Profitiert haben davon aufgrund der Ausnahmesituation in diesem Jahr vor allem ganz bestimmte Warengruppen: Detailhändler, die Informations- und Kommunikationstechnikgeräte anbieten, haben mit 12.4% ein besonders grosses Umsatzplus erzielt. Auch der Verkauf von Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsartikeln ist um 10% angestiegen. Einbussen mussten dagegen vor allem Bekleidungs-, Schmuck- und Uhrenläden (-8.8%) sowie Verlagsprodukte, Sportausrüstungen und Spielwaren (-3.3%) verzeichnen.

Dass der stationäre Detailhandel bisher ohne einschneidende Verluste durch die Corona-Pandemie gekommen ist, liegt primär daran, dass der private Konsum vorwiegend diesseits der Landesgrenzen stattgefunden hat. Einerseits wurde weniger Ware im ausländischen E-Commerce bestellt; die Ausgaben über diesen Bestellweg liegen derzeit um 29% tiefer als noch vor der Krise. Andererseits wurde auch weniger im ausländischen stationären Detailhandel gekauft, da Einkaufstourismus teilweise nicht möglich war und die Schweizerinnen und Schweizer in diesem Jahr weniger Ferien im Ausland gemacht haben.

Ungeachtet der positiven Umsatzentwicklung im stationären Geschäft befindet sich der Detailhandel in einem Strukturwandel und die Corona-Krise dürfte die Verlagerung Richtung Onlinegeschäft beschleunigt haben: Das Marktvolumen des Onlinehandels wird mit der Pandemie nochmals gestiegen sein. Zudem dürften Personen, die in den vergangenen Monaten erstmals mit dem E-Commerce in Kontakt gekommen sind, auch künftig häufiger im Internet bestellen, womit das Wachstum des Onlinegeschäfts an Dynamik gewinnen könnte. So dürften auch die Herausforderungen bei der Verlängerung von Mietverträgen und bei der Vermarktung von bezugsbereiten Verkaufsflächen gross bleiben. Gesamtschweizerisch betrachtet waren die Mietpreise bereits vor Corona unter Druck – daran dürfte sich auch vorerst nichts ändern. Wüest Partner rechnet für das Jahr 2021 mit einem weiteren Minus bei den Angebotsmieten von 3.1%.

Markt für Alterswohnen

Die beiden Hauptcharakteristiken des Markts für Alterswohnen sind einerseits, dass der Markt aufgrund des demografiebedingt zu erwartenden Wachstums als vielversprechender Zukunftsmarkt bezeichnet werden kann. Der demografische Wandel der Schweizer Wohnbevölkerung schreitet weiter voran: Aktuell liegt die Zahl der Personen im Alter von 80 Jahren und mehr bei rund 454'000 Personen (Stand 2019) und damit um 2.3% höher als noch im Vorjahr. Andererseits ist die Betreuung einer Immobilie im Alterswohnen personalintensiv.

Die Beschäftigungsstatistik des BFS zeigt, dass sich das Versorgungsangebot in den letzten Jahren immer mehr ausgeweitet hat. Im 3. Quartal 2020 waren 204'000 Personen in Heimen des Gesundheitswesens angestellt (Beschäftigte, saisonbereinigt). Dies entspricht einem Anstieg von 2.9% gegenüber dem Vorjahresquartal und einem Anstieg von 28.3% im Vergleich zum 1. Quartal 2010. Das Wohn- und Versorgungsangebot für die ältere Bevölkerungsschicht verfügt derzeit über schweizweit ca. 1'553 Alters- und Pflegeheime (Stand 2018). Davon sind 503 privat betrieben und 394 von der öffentlichen Hand, die restlichen gehören vor allem Stiftungen und Vereinen an. Diese Heime boten im 2018 rund 95'900 Plätze für einen Langzeitaufenthalt und erwirtschafteten eine Ertragssumme von geschätzten 10.2 Milliarden Franken. Diese Zahlen stützen auf eine Statistik der sozialmedizinischen Institutionen sowie des Bundesamts für Gesundheit.

Hotellerie

Das Gastgewerbe zählt in der Schweiz zu den mit am stärksten von der Corona-Pandemie betroffenen Branchen. Zwischen dem 4. Quartal 2019 und dem 3. Quartal 2020 ist die saisonbereinigte Anzahl der Beschäftigten in Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben um rund 29'700 zurückgegangen (-11.1%).

Zwischen Januar und Oktober dieses Jahres zählt die Schweizer Hotellerie rund 21'185'000 Logiernächte – das sind 38.8% weniger als in der Vorjahresperiode. Ferngeblieben sind vor allem die ausländischen Gäste: In der besagten Periode von Januar bis Oktober 2020 lag die Zahl der Logiernächte ausländischer Gäste lediglich bei rund einem Drittel von dem, was sie in der Vorjahresperiode beitragen hatte. Dieser Trend dürfte sich auch über die Wintermonate weiter fortsetzen oder gar verschärfen, zumal die Schweiz in der zweiten Corona-Welle aufgrund des hohen Inzidenzwertes inzwischen auf der Quarantäne-Liste der meisten europäischen Staaten gelandet ist, was touristische Reisen in die Schweiz zusätzlich unattraktiv macht.

Es gibt jedoch auch regionale Unterschiede: Während viele Tourismusdestinationen im alpinen Raum (wie etwa im Wallis, Tessin oder Graubünden) vom Inlandtourismus profitieren konnten – viele Schweizerinnen und Schweizer verbrachten ihre Ferien im eigenen Land –, gingen die Übernachtungszahlen in den Städten deutlich zurück. Dies ist einerseits auf den Rückgang von Geschäftsreisen und Kongressen und andererseits auf den zwischenzeitlich zum Erliegen gekommenen grenzüberschreitenden Tourismus zurückzuführen. Bei einigen Segmenten – wie etwa dem Kongresstourismus, der vor Corona rund ein Drittel der Logiernächte in den Städten auslöste – ist der Ausblick auch mittelfristig noch eingetrübt.

Zusammenfassung – Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Nach wie vor wecken die tiefen Zinsen das Interesse an Immobilienanlagen bei Investoren und Projektentwicklern. Entsprechend sind die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser abermals gestiegen: Von Mitte 2019 bis Mitte 2020 haben die Transaktionspreise bei Wohnobjekten qualitätsbereinigt um 4.1% zugelegt, wobei vor allem im 2. Quartal 2020 ein deutlicher Anstieg zu beobachten war. In Anbetracht der anhaltend starken Nachfrage nach Renditeobjekten erstaunt es nicht, dass die Anfangsrenditen weiter sinken. Die Spitzenrenditen (Wohnobjekte, netto) betragen im 2. Quartal 2020 in Zürich 1.4% und in Genf 1.9%. Verbunden damit war ein Rückgang von 20 beziehungsweise 30 Basispunkten. Die Transaktionspreise für Geschäftsliegenschaften sind Mitte 2019 bis Mitte 2020 hingegen um 0.8% gesunken, wobei der Preisrückgang ausschliesslich im 2. Quartal 2020 stattgefunden hat. Die Spitzenrenditen (Büroliegenschaften, netto) betragen im 2. Quartal 2020 in Zürich 1.8% und in Genf 2.2% und sind damit um 20 beziehungsweise 10 Basispunkte gesunken.

Bei den Bandbreiten der Schweizer Bruttoanfangsrenditen waren nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie (Stichtag: Erklärung der ausserordentlichen Lage am 16. März 2020) nochmalige Rückgänge zu verzeichnen. Im Mittel aller beobachteten Transaktionen von Renditeliegenschaften bewegen sie sich derzeit um 3.3%. Dieser Rückgang ist neben der verschärften Tiefzinspolitik mitunter darin begründet, dass in den letzten Monaten mehr «hochwertige» Objekte gehandelt wurden als im Vorjahr. Liegenschaften mit stabilen Cashflows stehen gerade in unsicheren Zeiten im Fokus des Interesses und entsprechend gewachsen ist zuletzt auch die Zahlungsbereitschaft für solche Objekte. Da die Nachfrage nach Renditeobjekten nach wie vor hoch bleiben dürfte, ist auch in absehbarer Zukunft mit hohen Transaktionspreisen zu rechnen, womit die Anfangsrenditen entsprechend niedrig bleiben würden. Renditeliegenschaften mit Flächen, deren Betreiber pandemiebedingt mit Umsatzeinbussen kämpfen und deren Zukunft ungewiss ist, werden aktuell relativ wenig gehandelt.

Ein Gradmesser für die Entwicklung des investorensseitigen Interesses an den Immobilienanlagen ist die Performance der indirekten Immobilienanlagen. Bei den kotierten Immobilienanlagen haben sich vor allem die Schweizer Immobilienfonds zuletzt besser von den Unruhen an den Finanzmärkten erholt. Ihr Minus beträgt im Jahresverlauf noch 2.2%.

Weniger gut erholt haben sich bislang die kotierten Immobilienaktiengesellschaften. Der WUPIX-A (Index für Schweizer Immobilienaktiengesellschaften) verzeichnet per Ende August noch immer ein Minus von 12.5% seit Jahresbeginn. Zum Vergleich: Die klassischen Aktien liegen gemessen am Swiss Performance Index nur 2.2% im Minus. Bei dieser Entwicklung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass das Jahr 2019 ausserordentlich erfreulich ausfiel für Mitbesitzer von kotierten Immobiliengefässen. Der WUPIX-A legte im 2019 um 36.1% zu, was den diesjährigen Kursrückgang relativiert. Zudem waren die Unsicherheiten aufgrund potenzieller Mietausfälle wegen nur eingeschränkt tätigen Unternehmen hoch. Weil Immobilienaktiengesellschaften mehrheitlich in Geschäftsflächen (Büro-, Verkaufs-, Hotel- und Gastronomieflächen etc.) investiert sind, sind sie diesem Risiko besonders ausgesetzt. Hinzu kommt ausserdem noch, dass einige Anleger fürchten, dass die Nachfrage nach Büroflächen aufgrund der Zunahme von Homeoffice zurückgehen wird.

Wüest Partner AG
Zürich, 29. Dezember 2020

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Weitere Angaben zu Immobilien finden sich in Anhang 14 (ab Seite 36) und in den Objektangaben (ab Seite 79).

Anhang: Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2020

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 (Eigentümlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobenen 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 (161 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.91%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.42%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.95%, der höchste bei 4.90%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2021 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden als Projektmarktwerte nach Swiss GAAP FER 18 bewertet. Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzstichtag auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften bewertet. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Werts werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz oder als Entwicklungsrisiko ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierter Bauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/ Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert 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, 29. Dezember 2020

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	486 912	424 723
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	5	79 789	50 099
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	117 523	115 164
Ertrag aus Retail	5	127 811	110 606
Ertrag aus Leben im Alter	5	423 863	72 420
Ertrag aus Asset Management	5	13 542	13 126
Andere betriebliche Erträge	5	9 407	6 778
Betriebsertrag		1 258 847	792 916
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	14	203 412	203 406
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 000	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	20 777	22 243
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	–	204 181
Immobilienaufwand	7	–139 012	–71 739
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–62 927	–36 268
Warenaufwand		–106 631	–65 567
Personalaufwand	8	–457 264	–222 777
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	15	–16 120	–8 446
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	15	–8 882	–9 138
Andere betriebliche Aufwendungen	9	–64 852	–47 520
Betriebsaufwand		–855 688	–461 455
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		628 348	762 291
Finanzaufwand		–70 681	–60 511
Finanzertrag		1 878	1 679
Gewinn vor Ertragssteuern		559 545	703 459
Ertragssteuern	10	48 972	–93 052
Gewinn		608 517	610 407
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		607 586	610 510
Anteil Minderheiten		931	–103
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	21	8.00	8.04
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	21	7.51	7.55

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2019	31.12.2020
Aktiven			
Flüssige Mittel		173 065	142 750
Wertschriften		557	602
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	95 447	56 729
Sonstige kurzfristige Forderungen		14 784	5 005
Vorräte	12	34 789	30 786
Immobilienentwicklungen	13	19 650	27 628
Rechnungsabgrenzungen		37 819	33 109
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	14	94 136	216 401
Total Umlaufvermögen		470 247	513 010
Renditeliegenschaften	14	11 671 294	12 106 219
Mobiles Sachanlagevermögen	15	71 083	25 956
Anteile an assoziierten Unternehmen		52 231	51 487
Aktive latente Ertragssteuern	10	1 634	60
Übrige Finanzanlagen		6 535	4 060
Immaterielle Anlagen	15	27 880	25 450
Total Anlagevermögen		11 830 657	12 213 232
Total Aktiven		12 300 904	12 726 242
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	1 259 877	1 333 776
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32 623	8 341
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		149 919	144 315
Immobilienentwicklungen	13	–	4 742
Rechnungsabgrenzungen	17	179 058	156 051
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 621 477	1 647 225
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	18	4 120 843	3 830 525
Latente Steuerverbindlichkeiten	10	1 099 397	1 162 863
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 220 240	4 993 388
Total Verbindlichkeiten		6 841 717	6 640 613
Aktienkapital	20	1 161 979	1 162 347
Kapitalreserven	20	320 629	177 198
Eigene Aktien	20	–106	–161
Gewinnreserven	20	3 975 536	4 746 245
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		5 458 038	6 085 629
Minderheiten	20	1 149	–
Total Eigenkapital		5 459 187	6 085 629
Total Passiven		12 300 904	12 726 242

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Gewinn		608 517	610 407
Abschreibungen	15	25 002	17 584
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	14	–203 412	–203 406
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	–20 777	–22 243
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	–	–204 181
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–1 000	–1 000
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 446	3 783
Finanzaufwand		70 681	60 511
Finanzertrag		–1 878	–1 679
Ertragssteueraufwand / -ertrag	10	–48 972	93 052
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–11 547	–12 275
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		–13 515	–1 710
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–7 930	–2 460
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		19 525	–12 994
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		16 329	29 603
Ertragssteuerzahlungen		–27 849	–54 500
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		406 620	298 492
Investitionen in Renditeliegenschaften	14	–413 204	–409 974
Devestitionen von Renditeliegenschaften	14	145 954	76 907
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	15	–17 605	–6 813
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	3	–36 738	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	–	571 394
Investitionen in Finanzanlagen		–410	–7 601
Devestitionen von Finanzanlagen		1 881	24 690
Investitionen in immaterielle Anlagen	15	–20 918	–14 787
Erhaltene Zinszahlungen		244	288
Erhaltene Dividenden		2 201	1 923
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–338 595	236 027
Ausschüttung an Aktionäre	20	–288 591	–288 678
Erwerb eigene Aktien	20	–2 503	–4 976
Emission Anleihen	18	521 727	299 272
Rückzahlung Anleihe	18	–200 000	–230 000
Rückzahlung Wandelanleihe	18	–	–3 277
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–37 370	–538 772
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		–1 811	267 579
Geleistete Zinszahlungen		–70 946	–65 982
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–79 494	–564 834
Veränderung flüssige Mittel		–11 469	–30 315
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		184 534	173 065
Flüssige Mittel am Ende der Periode		173 065	142 750

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minderheiten	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2019		1 161 979	608 218	-47	3 374 742	5 144 892	218	5 145 110
Gewinn		-	-	-	607 586	607 586	931	608 517
Goodwill		-	-	-	-6 792	-6 792	-	-6 792
Ausschüttung an Aktionäre	20	-	-288 591	-	-	-288 591	-	-288 591
Aktienbezogene Vergütungen	20	-	1 002	2 444	-	3 446	-	3 446
Erwerb eigene Aktien	20	-	-	-2 503	-	-2 503	-	-2 503
Total per 31.12.2019		1 161 979	320 629	-106	3 975 536	5 458 038	1 149	5 459 187
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

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 5 «Segmentberichterstattung» enthalten.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG wird in Übereinstimmung mit den gesamten bestehenden Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Gruppengesellschaften»).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Anschaffungskosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Anhängen 2.6 bis 2.35 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften (unbebaute Grundstücke, Bestandsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, ausser zum Verkauf bestimmte) der Fall, welche zum Fair Value bewertet werden. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1 000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

2.2 Vergleichszahlen der Vorperiode

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.3 Konsolidierungskreis und -methoden

Die Konzernrechnung von Swiss Prime Site umfasst die Swiss Prime Site AG und ihre direkt oder indirekt kontrollierten oder unter einheitlicher Leitung stehenden Gruppengesellschaften. Diese Gruppengesellschaften werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 11 [33] 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 2020, 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 oder zum tieferen netto realisierbaren Wert gemäss Swiss GAAP FER 17 «Vorräte» bilanziert. Die Umsatzrealisierung wird im Betriebsertrag als «Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften» bei Eigentumsübertragung gebucht (Übergang von Nutzen und Gefahr). Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

2.12 Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) beinhalten Bauprojekte, welche vor oder während der Bauphase an Dritte verkauft und im Auftrag des Käufers erstellt respektive fertiggestellt werden. Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt nach dessen Abschluss, die Eigentumsübertragung für das jeweilige Objekt findet in der Regel nach Baufertigstellung statt. Die Bilanzierung dieser Immobilienentwicklungen erfolgt nach der Percentage-of-Completion-Methode (POCM) gemäss Swiss GAAP FER 22 «Langfristige Aufträge». Der Fertigstellungsgrad wird je nach Ausgestaltung des Projekts anhand der Cost-to-Cost-Methode oder anhand von Baugutachten und Projektplänen (Milestone Approach) bestimmt. Es wird jeweils diejenige Methode angewandt, mit welcher der Fertigungsgrad am zuverlässigsten ermittelt werden kann. Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Erhaltene Anzahlungen werden erfolgsneutral bilanziert. Sie werden mit den entsprechenden langfristigen Aufträgen, für welche die Anzahlung geleistet worden ist, verrechnet. In der Bilanz erfolgt der Ausweis netto als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

2.13 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

Es handelt sich hierbei um zum Verkauf gehaltene Aktiven beziehungsweise Gruppen von Aktiven, deren Verkauf hoch wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, ist die Erfüllung verschiedener Kriterien notwendig. Dazu gehört, dass das zuständige Management einen Plan für den Verkauf des Vermögenswerts (oder der Veräusserungsgruppe) beschlossen hat und mit der Suche nach einem Käufer und der Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde. Des Weiteren muss der Vermögenswert (oder die Veräusserungsgruppe) aktiv zum Erwerb für einen Preis angeboten werden, der in einem angemessenen Verhältnis zum aktuellen Fair Value steht. Ausserdem muss die Veräusserung erwartungsgemäss innerhalb von einem Jahr stattfinden. Diese Aktiven werden zum niedrigeren Buchwert oder Fair Value abzüglich Verkaufskosten bewertet. Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften fallen nur bezüglich Klassierung, nicht aber bezüglich Bewertung in diese Kategorie und werden deshalb zum Fair Value gemäss Swiss GAAP FER 18 «Sachanlagen» bilanziert.

2.14 Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertminderungen bilanziert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. In den Finanzanlagen kann freies Kapital in CHF und EUR angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in erstklassige, börsennotierte Aktien, in Obligationen mit einem Mindestrating einer führenden Ratingagentur von «A» sowie in Geldmarktpapiere. Die Bewertung dieser Finanzanlagen erfolgt analog zu den Wertschriften (siehe Erläuterung 2.7 «Wertschriften»).

2.15 Bestandsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Renditeliegenschaften)

Die Bilanzierung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Danach erfolgt die Bewertung zum Fair Value in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14. Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Swiss Prime Site daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site besteht ausschliesslich aus Liegenschaften, welche dem Kerngeschäft entsprechend zu Renditezwecken gehalten werden.

Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Values vergleiche Anhang 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 Konzernerefolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berechnet.

2.18 Immaterielle Anlagen

Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert und enthalten Software, die von Dritten in Lizenz übernommen beziehungsweise von Dritten oder selbst entwickelt wurde. Die Abschreibungsdauer beträgt für Software fünf Jahre (linear).

2.19 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

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

2.20 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Anlagen inklusive Goodwill

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen (inklusive Goodwill) wird immer dann überprüft, wenn aufgrund veränderter Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich scheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert (Fair Value abzüglich Verkaufskosten oder des höheren Nutzwerts) übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den realisierbaren Wert.

Da der Goodwill bereits zum Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechnet wird, führt eine Wertminderung beim Goodwill nicht zu einer erfolgswirksamen Belastung, sondern zu einer Offenlegung im Anhang. Im Fall der Veräußerung einer Gruppengesellschaft wird ein zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill bei der Ermittlung des erfolgswirksamen Gewinns oder Verlusts mitberücksichtigt.

2.21 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernerefolgsrechnung 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 grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen, Anleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Maximal ist eine Fremdfinanzierungsquote von 65% des Fair Values des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.24 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 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 Effektivzinsmethode erfasst. Zinsaufwände und Zinserträge werden anhand der Vereinbarung in den Kreditverträgen zeitlich abgegrenzt und direkt dem Finanzerfolg belastet beziehungsweise gutgeschrieben.

2.34 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgestiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften 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 Verkauf Tertianum Gruppe

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 der Berichtsperiode 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. Angaben zu den insgesamt 21 Gesellschaften sind in Anhang 24 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» enthalten.

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 Tertianum 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	
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

3.2 Akquisitionen im Berichtsjahr

Keine.

3.3 Akquisitionen im Vorjahr

Per 1. Juli 2019 wurden 100% der Aktien der ACRON HELVETIAV Immobilien AG (Segment Immobilien), Münchenstein, erworben und anschliessend in Swiss Prime Site Dreispitz AG umfirmiert. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehören zwei Logistikliegenschaften in Münchenstein, welche zu 100% vermietet sind. Der Kaufpreis beträgt CHF 16.905 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 29.400 Mio., übrige Aktiven von CHF 0.352 Mio., kurzfristige Hypotheken von CHF 12.150 Mio. sowie übrige Verbindlichkeiten von CHF 1.627 Mio. Der aus der Akquisition resultierende Goodwill von CHF 0.930 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Weitere Akquisitionen im Vorjahr waren die Zimmermann Vins SA, Carouge, im Segment Immobilien sowie die EMS Le Martagon SA, Les Ponts-de-Martel, die EMS Chantevent SA, La Grande Béroche, und die Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier, im Segment Dienstleistungen. Aus diesen Akquisitionen resultierte ein Goodwill von CHF 5.862 Mio., welcher direkt mit dem Eigenkapital verrechnet wurde.

3.4 Gruppeninterne Fusionen im Berichtsjahr

Im Segment Immobilien wurde per 1. Januar 2020 die SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, in die Swiss Prime Site AG, Olten, fusioniert.

3.5 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

Im Segment Dienstleistungen wurde per 1. Juli 2019 die EMS Le Martagon S.A., Les Ponts-de-Martel, in die Leben im Alter AG, Zürich, fusioniert.

4 Auswirkungen Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat beträchtlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einfluss. In der Schweizer Immobilienbranche und auch bei der Swiss Prime Site-Gruppe war dieser im Geschäftsjahr 2020 spürbar. Mit der Ausrufung einer globalen Pandemie durch die WHO im Frühling 2020 wurden kurz darauf von der Schweizer Regierung weitreichende Regelungen wie Versammlungsverbote sowie Schul- und Ladenschliessungen beschlossen. Die Verordnungen der Politik hatten bedeutenden Einfluss auf die Arbeitsprozesse, den Betrieb gewisser Gruppengesellschaften und nicht zuletzt auch auf das operative Ergebnis der Swiss Prime Site-Gruppe. So wurde beispielsweise bei Jelmoli beinahe der gesamte operative Betrieb während des Lockdowns stillgelegt. Bei Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions und Wincasa mussten rund 3000 eingereichte Mieteranfragen individuell bearbeitet werden. Der Mehrheit der Kunden konnte mit Stundungen, Mietzinserslassen und -nachlässen geholfen werden. Swiss Prime Site verzichtete zugunsten ihrer Kunden bewusst auf Mieteinnahmen. Bereits gewährte und bestätigte Mietzinserslasse im Umfang von CHF 9.532 Mio. wurden im Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site 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.

5 Segmentberichterstattung

Swiss Prime Site ist ein Konzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft (Kerngeschäft) betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Liegenschaften. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern.

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
- Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter (bis 28.02.2020), Detailhandel und Asset Management

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2020

in CHF 1 000	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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2019

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2019 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	437 299	106 019	543 318	-56 406	486 912
davon von Dritten	380 893	106 019	486 912	-	486 912
davon von anderen Segmenten	56 406	-	56 406	-56 406	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	79 789	-	79 789	-	79 789
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	148 065	148 065	-30 542	117 523
Ertrag aus Retail	-	127 823	127 823	-12	127 811
Ertrag aus Leben im Alter	-	423 909	423 909	-46	423 863
Ertrag aus Asset Management	-	13 542	13 542	-	13 542
Andere betriebliche Erträge	2 399	9 034	11 433	-2 026	9 407
Betriebsertrag	519 487	828 392	1 347 879	-89 032	1 258 847
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	204 442	-1 030	203 412	-	203 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 000	-	1 000	-	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	19 326	-	19 326	1 451	20 777
Immobilienaufwand	-65 007	-159 780	-224 787	85 775	-139 012
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-62 927	-	-62 927	-	-62 927
Warenaufwand	-	-106 631	-106 631	-	-106 631
Personalaufwand	-22 544	-435 190	-457 734	470	-457 264
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	-603	-15 517	-16 120	-	-16 120
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	-2 822	-6 060	-8 882	-	-8 882
Andere betriebliche Aufwendungen	-17 483	-48 705	-66 188	1 336	-64 852
Betriebsaufwand	-171 386	-771 883	-943 269	87 581	-855 688
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	572 869	55 479	628 348	-	628 348

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

6 Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Verkaufsgewinne Liegenschaften	12 694	15 591
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	4 745	6 652
Verkaufsgewinne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	3 338	–
Total Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	20 777	22 243

Im Berichtsjahr wurden zwei [neun] Liegenschaften sowie zwei [vier] Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräußert. Das Gebäude A im Espace Tourbillon befindet sich im Bau, die einzelnen Stockwerkeinheiten werden fortlaufend verkauft und im Jahr 2021 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 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Liegenschaftsaufwand	–46 120	–34 888
Fremdmieten	–76 436	–20 274
Aufwand für Drittleistungen	–6 103	–6 073
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 589	–4 283
Baurechtszinsen	–5 764	–6 221
Total Immobilienaufwand	–139 012	–71 739

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 8.393 Mio. [CHF 13.232 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 12.419 Mio. [CHF 8.463 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.530 Mio. [CHF 7.410 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 6.546 Mio. [CHF 17.015 Mio.] an.

Der Aufwand für Fremdmieten entstand vorwiegend aus zugemieteten Liegenschaften für die Leistungen der Tertianum Gruppe im Bereich Leben im Alter. Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Aufwandrückgang aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020.

8 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Löhne und Gehälter	–375 329	–181 598
Sozialversicherungsaufwand	–34 594	–13 305
Personalvorsorge	–27 523	–18 693
Diverse Personalaufwände	–19 818	–9 181
Total Personalaufwand	–457 264	–222 777
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	6 506	1 728
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	5 402	1 505

9 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	–27 451	–15 859
Sachversicherungen, Gebühren	–2 766	–1 103
Kapitalsteuern	–2 494	–4 079
Verwaltungsaufwand	–16 116	–11 875
Revisions- und Beratungsaufwand	–8 068	–5 919
Marketing	–8 368	–6 035
Inkasso- und Debitorenverluste	411	–2 650
Total andere betriebliche Aufwendungen	–64 852	–47 520

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 5.256 Mio. [CHF 7.225 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.663 Mio. [CHF 0.843 Mio.].

Die Inkasso- und Debitorenverluste beinhalten im Wesentlichen Wertberichtigungen für prognostizierte Mietausfälle aufgrund der Betriebschliessungen während den Lockdowns. Weitere Informationen sind im Anhang 4 «Auswirkungen Corona-Pandemie» enthalten.

10 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–41 581	–27 018
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 117	3 518
Total laufende Ertragssteuern	–40 464	–23 500
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–90 310	–83 718
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–3 086	1 201
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	14 300	7 425
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	172 451	7 114
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–3 899	–1 554
Übrige latente Steuern	–20	–20
Total latente Steuern	89 436	–69 552
Total Ertragssteuern	48 972	–93 052

Die in der entsprechenden Periode beschlossenen Änderungen verschiedener kantonalen Gewinnsteuersätze führten zu einer Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 7.114 Mio. [CHF 172.451 Mio.].

Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden berücksichtigt.

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 20% [23%]:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Gewinn vor Ertragssteuern	559 545	703 459
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20% [23%]	– 128 695	– 140 692
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	4 519	165
Effekt aus reduzierter Besteuerung durch Beteiligungsabzug	282	41 066
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	172 451	7 114
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 117	3 518
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	– 702	– 4 223
Total Ertragssteuern	48 972	– 93 052

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach Swiss GAAP FER gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.4% bis 14.3% [4.4% bis 15.1%] zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, die über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehen, werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 5.0% und 25.0% [5.0% und 25.0%] zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt.

Aktive latente Ertragssteuern

Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden nur diejenigen aktiviert, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	12 818	28 084
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	2 948	5 617
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	– 6 757	–
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	– 1 554	–
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	1 394	5 617
Aktiviert latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	1 554	–
Übrige aktive latente Ertragssteuern	80	60
Total aktive latente Ertragssteuern	1 634	60

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Nach 1 Jahr	51	11
Nach 2 Jahren	11	5
Nach 3 Jahren	5	7 123
Nach 4 Jahren	481	3
Nach 5 Jahren	251	4 235
Nach 6 Jahren	4 784	478
Nach 7 und mehr Jahren	478	16 229
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	6 061	28 084

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2019	2020
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 188 787	1 099 397
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	3 954	-4 512
Veränderung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	3 086	-1 201
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	90 310	83 718
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	-14 300	-7 425
Steuersatzänderungen	-172 451	-7 114
Übrige Veränderungen	11	-
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 099 397	1 162 863

11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	101 288	61 048
Wertminderungen	-5 841	-4 319
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95 447	56 729

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie im Vorjahr aus Kundenforderungen Leben im Alter.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2019 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2020 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	67 980	-	39 410	-
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	14 322	-80	7 478	-520
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	6 013	-455	5 558	-693
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	2 504	-126	473	-116
Fällig seit über 120 Tagen	10 469	-5 180	8 129	-2 990
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	101 288	-5 841	61 048	-4 319

12 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Handelswaren	33 246	32 088
Übrige Vorräte	2 495	15
Wertminderungen	-952	-1 317
Total Vorräte	34 789	30 786

Die Vorräte enthalten Waren aus dem Bereich Retail sowie im Vorjahr Leben im Alter, die zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräußerungswerten bilanziert wurden.

13 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	204 300	193 399
Erhaltene Anzahlungen	-184 650	-170 513
Immobilienentwicklungen, netto	19 650	22 886
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	19 650	27 628
davon Immobilienentwicklungen, passiv	-	-4 742
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	79 789	50 099

Die Abgrenzungen stammen aus Immobilienentwicklungen, welche während der Bauphase verkauft wurden und im Auftrag der Käufer fertiggestellt werden. Beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf wurden im Jahr 2017 von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird im Jahr 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Im Jahr 2018 wurde die Wohnüberbauung Weltpost Park in Bern verkauft. Die aus drei Gebäuden bestehende Komposition wurde im ersten Halbjahr 2020 fertiggestellt und schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. 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	Total
Total per 01.01.2019	25 473	10 544 450	576 787	11 146 710	57 708	11 204 418
Käufe	12 020	–	–	12 020	–	12 020
Folgeinvestitionen	138	144 383	263 720	408 241	793	409 034
Aktivierte Bauzinsen	–	1 053	5 665	6 718	–	6 718
Zugänge aus Akquisitionen	–	55 005	–	55 005	–	55 005
Umklassierungen	–	177 930	–260 216	–82 286	82 286	–
Abgänge aus Verkauf	–	–68 804	–10 578	–79 382	–45 795	–125 177
Positive Fair Value-Anpassung	73	318 796	43 408	362 277	–	362 277
Negative Fair Value-Anpassung	–206	–142 574	–15 229	–158 009	–856	–158 865
Fair Value-Anpassung	–133	176 222	28 179	204 268	–856	203 412
Total per 31.12.2019	37 498	11 030 239	603 557	11 671 294	94 136	11 765 430
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
Gestehungskosten per 31.12.2019	29 269	8 165 228	558 431	8 752 928	79 288	8 832 216
Gestehungskosten per 31.12.2020	33 566	8 380 583	619 200	9 033 349	172 238	9 205 587
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2019	8 229	2 865 011	45 126	2 918 366	14 848	2 933 214
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2020	8 596	2 961 825	102 449	3 072 870	44 163	3 117 033
Brandversicherungswerte per 01.01.2019 ¹	1 956	6 846 615	467 697	7 316 268	79 705	7 395 973
Brandversicherungswerte per 01.01.2020 ¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	7 423 435
Brandversicherungswerte per 31.12.2020¹	11 945	6 946 479	350 734	7 309 158	171 037	7 480 195

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 2020 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	31.12.2019 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2020 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	52 102	11.7	61 207	13.5
Über 1 Jahr	62 481	14.1	63 618	14.0
Über 2 Jahre	48 644	11.0	33 755	7.4
Über 3 Jahre	32 730	7.4	47 268	10.4
Über 4 Jahre	40 189	9.1	34 289	7.6
Über 5 Jahre	23 166	5.2	55 000	12.1
Über 6 Jahre	40 608	9.2	17 899	3.9
Über 7 Jahre	15 874	3.6	8 503	1.9
Über 8 Jahre	8 248	1.9	20 491	4.5
Über 9 Jahre	21 643	4.9	16 829	3.7
Über 10 Jahre	97 813	21.9	94 393	21.0
Total	443 498	100.0	453 252	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.) von insgesamt CHF 25.140 Mio. [CHF 28.756 Mio.]

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2020 [31. Dezember 2019].

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen betragen CHF 22.232 Mio [CHF 20.581 Mio.], was einer Leerstandsquote von 5.1% [4.7%] entspricht. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund Totalumbau nicht nutzbar sind, weder im Sollmietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 79.

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 22.7% [21.3%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2019	31.12.2020
Tertianum	n.a.	5.6
Coop	5.7	5.5
Swisscom	4.9	4.7
Magazine zum Globus (vormals Migros)	n.a.	4.5
Zürich Insurance Group	2.5	2.4
Migros	5.8	n.a.
Die Schweizerische Post	2.4	n.a.

Die Mietverträge stellen gemäss Swiss GAAP FER 13 Leasinggeschäfte dar. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert; bei Verkaufsräumlichkeiten werden zum Teil zusätzlich Umsatzmieten vereinbart. Die Mietverträge werden in der Regel für eine Mietdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen, oft versehen mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt halbjährlich durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten.

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

Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird. Die Fair Values werden auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt.

Details zu den Bewertungsmethoden und -annahmen können dem Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, ab Seite 8 entnommen werden.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2020

	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

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2019

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	37.498	10 026.819	1 016.590	684.523
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.80	3.07	3.02	3.64
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.95	4.95	4.15
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.20	2.05	2.50	3.10
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 447	275 bis 325
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 920	90 bis 900	200 bis 550
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 7 500	220 bis 1 190	200 bis 500
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 560	80 bis 250	120 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	40 bis 560	50 bis 180	90 bis 175
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 620	55 bis 250
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 120	60 bis 180

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

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 2.92% [3.06%] wirkt sich bei einer Schwankung von ± 10 Basispunkten [± 10 Basispunkten] mit +3.5% [+3.5%] positiv beziehungsweise -3.6% [-3.2%] 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% [+2.3%] positiv beziehungsweise -2.2% [-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 180 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe in Endphase der Realisierung, 2. Etappe in Vermarktung
Stand Verkauf/Vermietung	Haus F (Büro) sowie Häuser H & I (Labor) in Vermarktung, Haus G (Labor und Büro) 100% vermietet
Fertigstellung	1. Etappe: 2020/2021, 2. Etappe: 2023

Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9: Alto Pont-Rouge

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 300 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

Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4: Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Venise

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums mit 50 Betten und 39 Wohnungen. Anlagevolumen: ca. CHF 30 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2021

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20: Tertianum Residenz Du Lac

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 70 Mio.
Projektstand	Realisierung ab 1. Quartal 2021
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 86 Mio. (Gebäude B). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; 40% vermietet (Gebäude B)
Fertigstellung	2020–2021

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

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Anlagevolumen: ca. CHF 43 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. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	1. und 2. Etappe abgeschlossen; Mietflächen an Ankermieter Zühlke und Halter übergeben
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; 75% vermietet
Fertigstellung	3. Etappe inklusive Umgebung: Juni 2021

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Neubau 2226 – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Entwicklung Baulandreserve und Realisierung Neubau nach dem zukunftsweisenden Gebäudekonzept 2226, welches ein perfektes Raumklima ohne Einsatz von Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen bietet. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen sowie Conferencing-Angebot. Anlagevolumen: ca. CHF 72 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor; Baubeginn 2021
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2023

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log

Projektbeschreibung	Neubau eines Logistik- und Bürogebäudes mit überhohen Etagen für automatisierte Lagereinrichtungen. Anlagevolumen: ca. CHF 89 Mio. Weitere Informationen: west-log.ch
Projektstand	In Realisierung; Mietflächen an Ankermieter EM übergeben
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; 85% vermietet
Fertigstellung	1. Quartal 2021

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	Mobilien/ 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

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2019	12 880	144 041	156 921	39 928	39 928
Zugänge	2 188	15 417	17 605	20 918	20 918
Zugänge aus Akquisitionen	–	9	9	–	–
Abgänge	–	–885	–885	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2019	15 068	158 582	173 650	60 846	60 846
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2019	4 263	83 069	87 332	24 084	24 084
Abschreibungen	716	15 404	16 120	8 882	8 882
Abgänge	–	–885	–885	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2019	4 979	97 588	102 567	32 966	32 966
Total per 31.12.2019	10 089	60 994	71 083	27 880	27 880

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	2019	2020
Anschaffungskosten per 01.01.	447 501	454 293
Zugänge	6 792	–
Abgänge aus Devestitionen	–	–304 538
Anschaffungskosten per 31.12.	454 293	149 755
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	377 060	430 520
Zugänge	53 460	2 313
Abgänge aus Devestitionen	–	–285 767
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	430 520	147 066
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	23 773	2 689

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Eigenkapital gemäss Bilanz	5 459 187	6 085 629
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	23 773	2 689
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	5 482 960	6 088 318

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	608 517	610 407
Theoretische Abschreibung Goodwill	–53 460	–2 313
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	285 767
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	555 057	893 861

17 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Renovations- und Projektierungskosten	77 784	98 078
Warenaufwand	6 737	4 028
Andere betriebliche Aufwendungen	41 838	28 031
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	52 547	25 216
Zinsen	152	698
Total passive Rechnungsabgrenzungen	179 058	156 051

18 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	1 027 978	1 033 870
Anleihen	229 892	299 906
Übrige Kredite	2 007	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 259 877	1 333 776
Grundpfandgesicherte Kredite	1 950 454	1 681 000
Wandelanleihen	543 940	539 651
Anleihen	1 609 858	1 609 536
Langfristige Darlehen	14 299	–
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 292	338
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 120 843	3 830 525
Total Finanzverbindlichkeiten	5 380 720	5 164 301

Per 18. Dezember 2020 hat die Swiss Prime Site Finance AG eine neunjährige Anleihe (Green Bond) im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.65% ausgegeben. Die Anleihe über CHF 230.000 Mio. wurde am 21. Oktober 2020 zurückbezahlt.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 41.9% [45.7%].

Anleihen

		CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	230.000	300.000	190.000	100.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	0.000	299.906	189.917	99.672	249.952
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	229.892	299.580	189.893	99.588	249.942
Zinssatz	%	2.0	1.75	1.0	2.0	0.5
Laufzeit	Jahre	7	7	6	10	9
Fälligkeit	Datum	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025
Valorenummer		21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	0.000	301.860	196.080	107.350	254.000
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	233.473	306.210	198.645	109.300	253.750

		CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	CHF 300 Mio. 2029	CHF 170 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	350.000	300.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	249.434	351.784	299.275	169.502
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	249.329	352.071	0.000	169.455
Zinssatz	%	0.825	1.25	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	9	8	9	12
Fälligkeit	Datum	11.05.2026	02.04.2027	18.12.2029	30.09.2031
Valorenummer		36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	58 194 773 (SPS20)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	257.250	370.475	305.700	167.790
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	257.700	371.000	0.000	167.110

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2020	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	244.954	294.697
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	246.380	297.560
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	247.871	297.223
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	267.875	334.950

In der Berichtsperiode fanden Wandlungen der CHF 250.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 2.500 Mio. [keine] statt. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 0.367 Mio. beziehungsweise 23 983 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 2.046 Mio.

Weiter erfolgten in der Berichtsperiode Wandlungen der CHF 300.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 3.370 Mio. [keine]. Die Rückzahlung des Nominalwerts erfolgte in bar, der Mehrwert wurde durch Ausgabe von 32 Namenaktien bedient. Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio., welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehältlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandeloption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2019 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2020 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.	104.24	2 398 311	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.51	2 984 777	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 383 088		5 334 160

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2019 Total Nominal- wert	31.12.2020 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 120 352	2 489 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 291 000	1 196 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	828 732	772 470
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	987 400	621 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	131 094	70 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 040	20 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	5 134	–
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	986	–
Total Finanzverbindlichkeiten	5 384 738	5 169 000

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2020 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	1 333 776	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

in CHF 1 000	31.12.2019 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	1 259 877	1 268 389	5 678	808 449	2 727	451 535	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32 623	32 623	-	32 623	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	149 919	149 919	-	149 919	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 118 551	4 362 141	25 739	-	25 739	-	41 270	912 882	86 648	1 102 011	57 991	2 109 861
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 560 970	5 813 072	31 417	990 991	28 466	451 535	41 270	912 882	86 648	1 102 011	57 991	2 109 861
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 292	2 525	-	488	-	470	-	453	-	446	-	668
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 292	2 525	-	488	-	470	-	453	-	446	-	668
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 563 262	5 815 597	31 417	991 479	28 466	452 005	41 270	913 335	86 648	1 102 457	57 991	2 110 529

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.8 [4.2] Jahre.

19 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	Über-/	Wirtschaftli-	Auf die	Vorsorgeaufwand im	
	Unterdeckung	cher Anteil	abgegrenzte	Personalaufwand	
	31.12.2020	cher Anteil	Beiträge	01.01.–	01.01.–
		Konzern		31.12.2019	31.12.2020
		31.12.2020			
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	–	–	– 1 883	– 10 975	– 1 883
Vorsorgepläne mit Überdeckung	40 161	–	– 16 710	– 16 428	– 16 710
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	–	–	– 100	– 120	– 100
Total	40 161	–	– 18 693	– 27 523	– 18 693

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden ausserordentliche Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

20 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene	Nominalwert	
	Namenaktien	in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2019	75 946 349	15.30	1 161 979
Aktienkapital per 31.12.2019	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

Die am 31. Dezember 2020 gehaltenen 1 844 [1 112] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 162.318 Mio. [CHF 1 161.962 Mio.] aus 75 968 520 [75 945 237] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl	Nominalwert	
	Namenaktien	in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2019	2 532 568	15.30	38 748
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 26.03.2019 ¹	4 467 432	15.30	68 352
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2019	7 000 000	15.30	107 100
Beanspruchung bedingtes Kapital aufgrund von Wandlungen	– 24 015	15.30	– 368
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2020²	6 975 985	15.30	106 733

¹ Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26.03.2019 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 107.100 Mio. bzw. 7 000 000 Namenaktien erhöht werden

² 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 26. März 2021 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Das Aktienkapital darf gemäss den Art. 3a und 3b Absatz 1 der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 106.733 Mio. erhöht werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2019	608 218
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	–288 591
Aktienbezogene Vergütungen	1 008
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–6
Kapitalreserven per 31.12.2019	320 629
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

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 232.396 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1 000
Eigene Aktien per 01.01.2019	–47
Erwerb eigene Aktien, 26 500 Namenaktien, CHF 94.45 durchschnittlicher Transaktionspreis	–2 503
Aktienbezogene Vergütungen, 25 927 Namenaktien, CHF 94.03 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 438
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	6
Eigene Aktien per 31.12.2019	–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

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Erfolge aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen werden direkt mit den Kapitalreserven verrechnet. Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 1 844 Aktien [1 112 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 290 049 Aktien [290 049 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1 000
Gewinnreserven per 01.01.2019	3 374 742
Gewinn	607 586
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	–6 792
Gewinnreserven per 31.12.2019	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

Minderheiten

	in CHF 1 000
Minderheiten per 01.01.2019	218
Gewinn Minderheiten	931
Minderheiten per 31.12.2019	1 149
Gewinn Minderheiten	– 103
Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	– 1 046
Minderheiten per 31.12.2020	–
Eigenkapital per 31.12.2020	6 085 629
Eigenkapital per 31.12.2019	5 459 187

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 24. März 2020 [26. März 2019] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Gesamtausschüttung von CHF 3.80 [CHF 3.80] pro Aktie. Die Ausschüttung setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen (verrechnungssteuerfrei) von CHF 1.90 [CHF 3.80] pro Aktie sowie einer ordentlichen Dividende von CHF 1.90 brutto [CHF 0.00] pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 75 968 018 [75 944 993] Aktien. Die Ausschüttung an Aktionäre im Betrag von CHF 288.678 Mio. [CHF 288.591 Mio.] erfolgte am 1. April 2020 [4. April 2019].

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.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	607 586	610 510
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 129	3 100
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	610 715	613 610

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 946 349	75 946 349
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	–	22 207
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 1 114	– 3 693
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	75 945 235	75 964 863
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	–	– 22 207
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	–	24 015
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 383 088	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 328 323	81 300 831

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Gewinn pro Aktie (EPS)	8.00	8.04
Verwässerter Gewinn pro Aktie	7.51	7.55
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	86.34	95.41
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern¹	71.87	80.11

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 Totalunternehmern Verträge für die Erstellung der Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
2020	303 497	–
2021	85 059	212 824
2022	4 015	106 707
2023	–	53 908
2027	–	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	392 571	376 439

Operative Leasingvereinbarungen

Per Bilanzstichtag bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Baurechtszinsen, Büromaschinenleasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen:

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	81 816	12 276
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	312 347	42 225
Leasingzahlungen über 5 Jahre	763 531	338 112
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 157 694	392 613

Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 920 500	8 842 035
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 567 047	4 291 053
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	2 978 431	2 714 870

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 [vier Jahren]. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 370 Aktien [9 806 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.647 Mio. [CHF 0.960 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 10082 [13443] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 94.75 [CHF 87.25] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.988 Mio. [CHF 1.170 Mio.].

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 910	3 686
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 518	1 611
Aktienbezogene Vergütung	2 130	1 557
Übrige Vergütungskomponenten	66	73
Altersvorsorgeleistungen	529	466
Übrige Sozialleistungen	376	411
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	8 529	7 804
Pauschalspesen	141	130

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentsalden von CHF 0.287 Mio. [CHF 0.324 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betrugen CHF 0.135 Mio. [keine]. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betrugen CHF 0.349 Mio. [CHF 0.296 Mio.]. Der Ertrag aus Asset-Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 12.259 Mio. [CHF 13.145 Mio.]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug CHF 3.020 Mio. [CHF 2.930 Mio.]. Für die erbrachten Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für nahestehende Stiftungen wurden CHF 0.008 Mio. [CHF 2.772 Mio.] verrechnet.

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	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
immoveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich ¹	Leben im Alter	600	100.0	n.a.	n.a.
Le Manoir AG, Gampelen ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leora S.à r.l., Villeneuve ¹	Leben im Alter	140	100.0	n.a.	n.a.
Les Tourelles S.à r.l., Martigny ¹	Leben im Alter	20	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier ¹	Leben im Alter	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence le Pacific SA, Etoy ¹	Leben im Alter	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten ²	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ³	Beteiligungen	450 000	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	Finanz dienst- leistungen	100	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	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ¹	Leben im Alter	9 562	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Gruppe AG, Zürich ¹	Leben im Alter	50 000	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Management AG, Zürich ¹	Leben im Alter	500	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie SA, Crissier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Vaud SA, Crissier ¹	Leben im Alter	50	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ¹	Leben im Alter	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zentrum Schönberg AG, Bern ¹	Leben im Alter	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Tertianum Gruppe per 28.02.2020

² Umfirmierung von SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein, in Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten, per 16.12.2020

³ Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die Swiss Prime Site AG per 01.01.2020

⁴ Ordentliche Kapitalerhöhung per 24.06.2020 (Sacheinlage von der Swiss Prime Site AG)

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne ¹	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

¹ Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

25 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	6.1	7.8
State Street Corporation, Boston	3.7	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.0	4.3

26 Risikomanagement

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

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

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

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

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

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

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

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

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

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

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

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

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

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

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

Ein besonderes Augenmerk legte die Swiss Prime Site-Gruppe auf Cyber- und Klimarisiken. Während die fortschreitende Digitalisierung auch im Immobilienbereich zu vielen Chancen führt, gerade im Bereich der Kundeninteraktion und der intelligenten Steuerung von Prozessen, ergeben sich daraus auch neue Cyberrisiken wie Sabotage oder Datendiebstahl. Dieses sehr wichtige Thema wird mittels eines dedizierten Risikoinventars adressiert und daraus wurden entsprechende Gegenmassnahmen definiert.

Neben der Digitalisierung beeinflusst der Klimawandel die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe massgeblich. Das Unternehmen bekennt sich klar zu den Klimazielen des Pariser Abkommens und richtet seine Umweltziele danach aus. Ein proaktiver Umgang mit Klimarisiken trägt auch zum Schutz der eigenen Geschäftstätigkeit bei. Die Swiss Prime Site-Gruppe führte eine detaillierte Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht der Swiss Prime Site-Gruppe.

27 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 23. Februar 2021 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 23. März 2021.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2020 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) zuzüglich Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf immateriellen Anlagen.

Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV / loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latente Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen und latente 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 latente 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 derivative 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 2020, 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 17 bis 54, 79 bis 86) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 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 Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2020 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 12,106,219 auf.

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Fair Value Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten eine Besprechung zur Bewertung der Renditeliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten der Fair Values der Renditeliegenschaften auf eine Veränderung der Diskontierungszinssätze beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 14 „Renditeliegenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2020 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1,162,863.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag an den jeweiligen Standorten der Liegenschaften gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, wobei SPS bei nicht zum Verkauf bestimmten Liegenschaften von einer minimalen Besitzdauer von 20 Jahren ausgeht.

Weitere Informationen zu Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 10 „Ertragssteuern“

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Renditeliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Kunden;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, 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, 23. Februar 2021

KPMG AG, Räfelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

© 2021 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.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Dividendenertrag	2.2	23 800	166 900
Sonstiger Finanzertrag	2.3	57 176	13 659
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen	2.4	–	375 096
Übriger betrieblicher Ertrag		192	94
Total Betriebsertrag		81 168	555 749
Finanzaufwand	2.5	–73 599	–6 419
Personalaufwand		–2 172	–1 717
Übriger betrieblicher Aufwand	2.6	–5 322	–9 670
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		–	–2 533
Total Betriebsaufwand		–81 093	–20 339
Gewinn vor Steuern		75	535 410
Direkte Steuern		–6	–70
Gewinn	4	69	535 340

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2019	31.12.2020
Aktiven			
Flüssige Mittel		321	277
Wertschriften mit Börsenkurs		300	291
Übrige kurzfristige Forderungen	2.7	23 979	167 173
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 658	1 792
Total Umlaufvermögen		26 258	169 533
Finanzanlagen	2.8	3 337 369	255 755
Beteiligungen	2.9	4 029 071	2 387 956
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 874	2 092
Total Anlagevermögen		7 369 314	2 645 803
Total Aktiven		7 395 572	2 815 336
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1 165 800	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.10	12 123	1 594
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 965	5 305
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 179 888	6 899
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.11	4 109 000	788 930
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1 144	–
Total langfristiges Fremdkapital		4 110 144	788 930
Total Fremdkapital		5 290 032	795 829
Aktienkapital	2.12	1 161 979	1 162 347
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		299 740	157 468
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		57	165
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	335 466	726 467
Fusionsverlust	2.1	–	–335 135
Übrige freiwillige Gewinnreserve		160 968	160 860
Eigene Aktien	2.13	–48	–43
Total Eigenkapital		2 105 540	2 019 507
Total Passiven		7 395 572	2 815 336

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 und Umstrukturierung

Im Berichtsjahr 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 166.900 Mio. [CHF 23.800 Mio.] für das Geschäftsjahr 2020. 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 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	56 339	11 396
Bewertung Finanzinstrumente	744	92
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–	1 744
Übrige Finanzerträge	93	427
Total	57 176	13 659

2.4 Verkaufserfolg aus Veräußerung von Beteiligungen

Der Erfolg resultiert aus dem Verkauf der Tertianum 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.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Darlehenszinsen	-47 918	-3 469
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	-23 778	-1 580
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	-1 634	-919
Übriger Finanzaufwand	-269	-451
Total	-73 599	-6 419

2.6 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Verwaltungsaufwand	-3 636	-6 383
Kapitalsteuern	-184	-2 034
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 502	-1 253
Total	-5 322	-9 670

2.7 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	108	247
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	23 871	166 926
Total	23 979	167 173

2.8 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	3 337 369	254 668
Beteiligungen unter 20%	-	1 087
Total	3 337 369	255 755

2.9 Beteiligungen**Direkte Beteiligungen**

	31.12.2019	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2020	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
immoveris ag, Bern	n.a.	n.a.	200	100.0
INOVIL SA, Lausanne ¹	n.a.	n.a.	5 160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	n.a.	n.a.	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	n.a.	n.a.	4 750	38.8
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ²	450 000	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ³	n.a.	n.a.	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	n.a.	n.a.	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	n.a.	n.a.	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	n.a.	n.a.	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	n.a.	n.a.	1 500	100.0

¹ Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

² Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die Swiss Prime Site AG per 01.01.2020

³ Ordentliche Kapitalerhöhung per 24.06.2020 (Sacheinlage von der Swiss Prime Site AG)

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2019	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2020	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
immoveris ag, Bern	200	100.0	n.a.	n.a.
INOVIL SA, Lausanne ²	5 160	27.1	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	n.a.	n.a.
La Fontaine SA, Court ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich ¹	600	100.0	n.a.	n.a.
Le Manoir AG, Gampelen ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Leora S.à r.l., Villeneuve ¹	140	100.0	n.a.	n.a.
Les Tourelles S.à r.l., Martigny ¹	20	100.0	n.a.	n.a.
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier ¹	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence le Pacific SA, Etoy ¹	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten ³	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	100	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	50 000	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Management AG, Olten	100	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	1 500	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum AG, Zürich ¹	9 562	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Gruppe AG, Zürich ¹	50 000	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Management AG, Zürich ¹	500	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie SA, Crissier ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ¹	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Vaud SA, Crissier ¹	50	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	n.a.	n.a.
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ¹	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zentrum Schönberg AG, Bern ¹	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Tertianum Gruppe per 28.02.2020

² Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

³ Umfirmierung von SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein, in Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten, per 16.12.2020

2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	8	35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	212	285
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	11 903	1 274
Total	12 123	1 594

2.11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Wandelanleihen	550 000	544 130
Anleihen	1 610 000	–
Grundpfandgesicherte Kredite	1 949 000	244 800
Total	4 109 000	788 930

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Bis fünf Jahre	2 010 600	627 030
Über fünf Jahre	2 098 400	161 900
Total	4 109 000	788 930

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

2.12 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 75 970 364 [75 946 349] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 15.30. Infolge der Wandlungen in der Berichtsperiode der CHF 250.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 2.500 Mio. [keine] resultierte eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 0.367 Mio. beziehungsweise 23 983 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 2.046 Mio. Weiter erfolgten in der Berichtsperiode Wandlungen der CHF 300.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 3.370 Mio. [keine]. 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 497 [454] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 1 347 [658] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2019 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2020 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	260	–	454
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	107.41	10 000	87.44	7 413
Aktienbezogene Vergütungen	111.90	–9 806	86.90	–7 370
Total eigene Aktien per 31.12.	–	454	–	497

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 4 379.200 Mio. [keine]. 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	31.12.2019	31.12.2020
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident ¹	n.a.	4 809
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	14 190	15 138
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	42 742	43 640
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	2 089	2 987
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	21 071	15 969
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	942	1 840
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	2 159	3 107
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident ²	45 096	n.a.
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	4 535	9 680
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 451	8 754
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	11 845	15 069
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	400
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG ³	1 387	n.a.
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG ⁴	n.a.	–
Total Aktienbesitz	152 507	121 393

¹ Seit 24.03.2020

² Bis 24.03.2020

³ Bis 28.02.2020

⁴ Seit 01.04.2020

3.4 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	6.1	7.8
State Street Corporation, Boston	3.7	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.0	4.3

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. März 2021 eine Ausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie. Basierend auf den per 23. Februar 2021 total 75970364 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 254.500 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.675 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.675 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
Vortrag aus dem Vorjahr	335 397	191 127
Verrechnung Fusionsverlust	–	–335 135
Gewinn	69	535 340
Total Bilanzgewinn	335 466	391 332
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	144 339	127 250
Ausschüttung an Aktionäre	–288 678	–254 500
Vortrag auf neue Rechnung	191 127	264 082
Total Ausschüttung	288 678	254 500
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	144 339	127 250
davon aus Bilanzgewinn	144 339	127 250



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 2020, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 62 bis 69) für das am 31. Dezember 2020 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und 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 Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des 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, 23. Februar 2021

KPMG AG, Räfelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

© 2021 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.

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (October 2019). The BPR introduced three new measures of net asset value: EPRA net tangible assets (NTA), EPRA net reinvestment value (NRV) and EPRA net disposal value (NDV). Swiss Prime Site adopted these new guidelines and applies them in our 2020 Annual Report. The previously reported EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) and EPRA Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV) are also included below for comparative purposes.

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2019 or 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020 or 31.12.2020
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	418 726	213 111
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	5.51	2.81
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	7 102 032	7 788 421
	EPRA NRV per share	CHF	87.33	95.80
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 107 411	7 777 567
	EPRA NTA per share	CHF	87.39	95.66
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	5 822 074	6 534 692
	EPRA NDV per share	CHF	71.59	80.37
C.	EPRA NIY	%	3.5	3.3
	EPRA topped-up NIY	%	3.5	3.4
D.	EPRA vacancy rate	%	4.9	5.0
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	22.5	24.5
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	20.6	22.4
F.	EPRA like-for-like change relative	%	0.8	-3.7
G.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	462 272	443 193

A. EPRA earnings

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Earnings per consolidated income statement	608 517¹	610 407
Excluding:		
Revaluations of investment properties	-203 412	-203 406
Result from real estate developments	-16 862	-13 831
Result from investment property sales	-20 777	-22 243
Result from sale of participations, net	-	-204 181
Tax on profits on sales and real estate developments	4 541	6 497
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	-703	-812
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	486	-
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	46 936	40 680
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	418 726	213 111
Average number of outstanding shares	75 945 235	75 964 863
EPRA earnings per share in CHF	5.51	2.81

¹ Positive effect from the reversal of deferred tax liabilities due to cantonal tax rate reductions

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders	5 458 038	6 085 629	5 458 038	6 085 629	5 458 038	6 085 629
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	543 940	539 651	543 940	539 651	543 940	539 651
Diluted NAV	6 001 978	6 625 280	6 001 978	6 625 280	6 001 978	6 625 280
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.	n.a.	n.a.	n.a.
Diluted NAV at Fair Value	6 001 978	6 625 280	6 001 978	6 625 280	6 001 978	6 625 280
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 097 762	1 162 803	1 095 783	1 148 612		
vi) Fair value of financial instruments	2 292	338	2 292	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 Swiss GAAP FER balance sheet			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.b) Intangibles as per Swiss GAAP FER balance sheet			-27 880	-25 450		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					-179 904	-90 588
x) Revaluation of intangibles to fair value	n.a.	n.a.				
xi) Real estate transfer tax	-	-	-20 522	-22 113		
EPRA NAV	7 102 032	7 788 421	7 051 651	7 726 667	5 822 074	6 534 692
Fully diluted number of shares	81 328 325	81 302 680	81 328 325	81 302 680	81 328 325	81 302 680
EPRA NAV per share in CHF	87.33	95.80	86.71	95.04	71.59	80.37

¹ If FER 18 cost option is used

in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
NAV as per consolidated balance sheet	5 458 038	6 085 629
Dilution effects from exercise of options, convertibles and other equity instruments	543 940	539 651
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity instruments	6 001 978	6 625 280
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	2 292	338
Deferred tax	1 097 762	1 162 803
EPRA NAV	7 102 032	7 788 421
Number of outstanding shares (diluted)	81 328 325	81 302 680
EPRA NAV per share in CHF	87.33	95.80
in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2020
EPRA NAV	7 102 032	7 788 421
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	-2 292	-338
Revaluation of financial debts	-179 904	-90 588
Deferred tax	-1 085 169	-1 144 758
EPRA NNNNAV	5 834 667	6 552 737
Number of outstanding shares (diluted)	81 328 325	81 302 680
EPRA NNNNAV per share in CHF	71.74	80.60

C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income

in CHF 1 000		31.12.2019	31.12.2020
Investment property - wholly owned		11 765 430	12 322 620
Investment property - share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Less properties under construction and development sites, building land and trading properties		-722 021	-871 684
Value of completed property portfolio		11 043 409	11 450 936
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 043 409	11 450 936
Annualised rental income		442 296	444 546
Property outgoings		-58 264	-64 870
Annualised net rental income	A	384 032	379 676
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		3 383	14 021
Topped-up net annualised rental income	C	387 415	393 697
EPRA NIY	A/B	3.5%	3.3%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.5%	3.4%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2019	31.12.2020
Estimated rental value of vacant space	A	22 907	23 046
Estimated rental value of the whole portfolio	B	467 347	456 946
EPRA vacancy rate	A/B	4.9%	5.0%

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Operating expenses per Real Estate segment income statement		108 458	116 945
Net service charge costs/fees		-	-
Management fees less actual/estimated profit element		-	-
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		-	-
Share of Joint Ventures expenses		-	-
Excluding:			
Investment property depreciation		-	-
Ground rent costs		-5 764	-6 221
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		-	-
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	102 694	110 724
Direct vacancy costs		-8 343	-9 474
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	94 351	101 250
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER		457 034	452 373
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	457 034	452 373
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	22.5%	24.5%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	20.6%	22.4%
Overhead and operating expenses capitalised		-	-

F. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Rental income per Real Estate segment income statement	437 299	430 964
Acquisitions	-18 427	-4 290
Disposals	-4 294	-1 503
Development and new building projects	-10 051	-17 012
Property operating expenses	-11 649	-14 478
Property leases	-6 080	-6 269
Conversions, modifications, renovations	-	-
Other changes	-	-
Total EPRA like-for-like rental income	386 798	387 412
EPRA like-for-like change absolute	2 988	-14 521
EPRA like-for-like change relative	0.8%	-3.7%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.8%	-0.3%
Lake Geneva	0.3%	-2.8%
Northwestern Switzerland	-0.8%	-0.2%
Berne	0.5%	-0.2%
Central Switzerland	0.1%	-0.1%
Eastern Switzerland	0.3%	-0.2%
Southern Switzerland	-0.1%	-0.1%
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 2020 is based on a portfolio of CHF 10 667.707 million [CHF 9 891.452 million] which grew in value by CHF 252.878 million [CHF 187.776 million].

G. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Acquisitions	46 520	91 121
Development (ground-up/green field/brown field)	336 431	268 464
Like-for-like portfolio	71 102	75 978
Capitalised interests	6 718	7 342
Other	1 501	288
Total EPRA capital expenditure	462 272	443 193

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 092.1	10 633.1	11 204.4	11 765.4	12 322.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	453.0	469.9	479.4	486.9	424.7
Leerstandsquote	%	6.1	5.2	4.8	4.7	5.1
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.7	3.6	3.5	3.2
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	51.7	72.8	79.8	50.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	115.6	120.0	116.7	117.5	115.2
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	133.6	136.2	131.3	127.8	110.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	328.2	359.9	396.9	423.9	72.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.2	9.9	8.5	13.5	13.1
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 049.5	1 154.8	1 214.1	1 258.8	792.9
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	483.4	487.1	501.2	653.4	779.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	459.4	470.6	478.6	628.3	762.3
Gewinn	CHF Mio.	311.1	305.5	310.9	608.5	610.4
Eigenkapital	CHF Mio.	4 746.3	4 777.5	5 145.1	5 459.2	6 085.6
Eigenkapitalquote	%	45.0	43.1	43.9	44.4	47.8
Fremdkapital	CHF Mio.	5 811.7	6 317.6	6 564.2	6 841.7	6 640.6
Fremdkapitalquote	%	55.0	56.9	56.1	55.6	52.2
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 558.0	11 095.1	11 709.3	12 300.9	12 726.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 480.1	4 848.1	5 073.5	5 378.4	5 164.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	42.4	43.7	43.3	43.7	40.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	44.4	45.6	45.3	45.7	41.9
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.8	1.5	1.4	1.2	1.1
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.5	4.7	4.3	4.2	4.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.6	6.4	6.4	11.5	10.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.8	3.5	3.4	5.6	5.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	277.7	458.1	334.4	406.6	298.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–365.5	–394.6	–495.6	–338.6	236.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	13.2	–64.7	186.6	–79.5	–564.8
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	390.1	404.8	411.1	424.9	558.9
Gewinn	CHF Mio.	275.6	307.4	287.8	315.7	476.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.4	5.9	6.3	8.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.6	3.2	3.2	4.3

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Aktienkurs am Periodenende	CHF	83.35	90.00	79.55	111.90	86.90
Aktienkurs Höchst	CHF	90.65	91.00	94.30	113.30	123.70
Aktienkurs Tiefst	CHF	74.95	82.25	77.45	80.20	74.75
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.41	4.27	4.27	8.00	8.04
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.91	4.30	3.95	4.14	6.27
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	81.32	82.87	83.40	86.34	95.41
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	66.41	66.85	67.74	71.87	80.11
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.70	3.80	3.80	3.80	3.35
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.4	4.2	4.8	3.4	3.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	10.9	12.6	-7.1	47.0	-19.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	12.0	11.6	5.1	15.4	3.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.8	8.4	7.9	14.2	6.6
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	59578	6433.1	6041.5	8498.4	6601.8
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	5621	5910	6321	6506	1728
Vollzeitäquivalente	FTE	4558	4868	5115	5402	1505
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	71 478 917	75 946 349	75 946 349	75 970 364
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 098	-980	-377	-1 114	-3 693
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	70 781 230	71 477 937	72 620 217	75 945 235	75 964 863
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 336	-39	-539	-1 112	-1 844
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 477 581	71 478 878	75 945 810	75 945 237	75 968 520

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten² 31.12.2020, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 450 936	452 084	4.9	1 124 508	1 610 185	18.0	42.7	7.0	7.8	16.0	8.5
Total unbebaute Grundstücke	42 162	231	-	78 003	17 993	-	1.6	-	-	-	98.4
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	829 522	879	-	79 198	41 763	0.6	59.3	4.3	-	6.0	29.8
Gesamttotal	12 322 620	453 194		1 281 709	1 669 941	17.3	42.8	6.9	7.5	15.6	9.9
Mietausfall aus Leerständen		-22 232									
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		430 962	4.9								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-34 795									
Drittmietetertrag, Segment Dienstleistungen		17 647									
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		413 814	5.1								
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		10 907									
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		424 721									

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag 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 %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	827	12.2	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	416	0.4	Alleineigentum	2004		3672	2772	46.8	0.4	46.0	-	5.4	1.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1208	-	Alleineigentum	2015		2084	3685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2419	-	Alleineigentum	2009		6029	8999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	365	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	376	4.5	Alleineigentum	1953	1975	366	1377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	2049	2.9	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	898	19.4	Alleineigentum	1874	1993	751	3827	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	838	2.6	Alleineigentum	2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	-	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	1318	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4276	13.0	71.4	7.8	-	7.8	-
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1260	4.5	Alleineigentum	1854	1980	471	2870	43.6	50.3	-	-	6.1	-
Basel, Freie Strasse 36	1491	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.3	13.6	-	-	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	2460	-	Alleineigentum	1930	2016	1461	8200	19.5	1.2	62.9	-	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1535	1.6	Alleineigentum	1949	1985	2387	6778	4.2	75.1	-	-	20.7	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	589	7.1	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805 ¹	-	-											
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	166	5.1	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	6849	1.3	Alleineigentum	2008		8343	37497	-	86.2	-	-	5.4	8.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	-	Alleineigentum	2005		2680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	6280	11.4	Alleineigentum	2009	2020	46416	44100	21.7	15.0	54.5	-	6.8	2.0
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	8877	26.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	24024	-	54.3	42.3	-	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	2589	14.4	Stockwerkeigentum	1999		19214	9109	-	85.3	-	-	14.7	-
Basel, Rebgasse 20	2456	2.1	Alleineigentum	1973	1998	3713	8733	48.0	11.4	14.9	-	14.5	11.2
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1970	-	Alleineigentum	1998		10321	8650	-	-	-	100.0	-	-
Bern, Genfergasse 14	4321	-	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	-	89.1	-	-	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	-	-											
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	5012	-	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29098	46348	0.2	17.8	-	-	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	2831	-	Alleineigentum	1981	2011	1959	8148	-	75.7	-	-	23.0	1.3
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	5108	3.2	Alleineigentum	2020	2020	14036	20480	8.1	-	35.3	-	-	56.6
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	8154	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	5396	8.9	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19374	25165	-	68.3	4.4	-	19.8	7.5
Biel, Solothurnstrasse 122	500	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	936	8.4	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	370	6.8	Alleineigentum	1995		2192	1685	-	71.8	-	-	19.3	8.9
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	275	-	Alleineigentum Kauf per 15.10.2020	2020		20197	9630	-	18.1	-	-	-	81.9
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	506	47.9	Alleineigentum	1972	1998	1845	2129	20.6	68.2	-	-	9.6	1.6
Burgdorf, Industrie Buchmatt	783	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	8973	4.2	Alleineigentum	1956	2002	14372	35066	23.7	56.8	3.5	-	14.8	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	365	28.0	Stockwerkeigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	2164	6.1	1.2	-	-	29.2	63.5

¹ Liegenschaft wurde abgebrochen, Landfläche in Liegenschaft im Bau Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park integriert

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsinnahmen 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 %
Cham, Dorfplatz 2	247	34.1	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	–	–	27.1	–
Conthey, Route Cantonale 2	370	–	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	895	26.0	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	80.2	–	3.0	–	6.1	10.7
Conthey, Route Cantonale 11	1 737	4.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	64.8	16.4	0.7	–	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	515	0.2	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	598	0.5	Alleineigentum	1988		1 033	1 894	4.5	84.0	–	–	11.5	–
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	393	29.9	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	5.9	71.1	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	275	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	–	–	–	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	1 715	–	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	572	32.6	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	–	–	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1 044	1.8	Alleineigentum	2007		13 365	5 011	66.0	–	3.1	–	15.5	15.4
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3 090	–	Stockwerk- eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4 ²	7 513	0.4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 267	38.2	56.4	0.5	–	4.1	0.8
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	771	17.2	Alleineigentum	1969/	1989	1 321	1 602	–	47.0	11.8	–	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	3 818	42.0	Alleineigentum	1987/		9 890	10 185	–	85.1	–	–	13.0	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2 120	0.2	Alleineigentum	1985	1994	591	3 472	37.9	24.3	0.5	–	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	913	0.3	Alleineigentum	1860		747	2 689	9.7	45.2	1.2	–	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48–50 ³	18 565	2.8	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 414	44.5	33.4	7.2	–	8.9	6.0
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1 066	–	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	74.7	5.5	–	–	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	13 627	1.9	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 008	52.1	1.0	28.5	–	16.3	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	1 698	6.8	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 657	–	39.3	45.0	–	13.6	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	542	0.2	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.0	2.8	–	–	6.9	8.3
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	410	–	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	967	0.3	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	–	–	24.7	12.8
Lausanne, Rue du Pont 5	6 351	2.1	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	10.1	6.9
Les Ponts-de-Martel, Rue de la Prairie 17 ⁴	–	–											
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	1 400	2.1	Stockwerk- eigentum	2006		13 150	3 229	70.4	7.7	1.9	–	14.7	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1 885	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	2 705	0.5	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 418	67.4	10.8	2.3	–	18.1	1.4
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3 219	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.5	12.1	–	–	9.6	8.8
Luzern, Schwanenplatz 3	734	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 096	–	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	2 328	23.8	Alleineigentum	2018		4 414	7 609	33.4	38.2	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	235	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	–	–	15.7	14.3
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1 259	16.7	Alleineigentum im Baurecht	2003/		2 156	2 928	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1 220	–	Alleineigentum	1795/		11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11	1 478	–	Alleineigentum im Baurecht	1993/		7 550	10 109	–	21.5	–	–	32.8	45.7

² 1 241 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 2 789 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten⁴ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag 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 %
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	712	–	Alleineigentum im Baurecht	1998	1993/	4744	6592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	501	13.0	Alleineigentum	1991	1992	1020	3255	–	71.2	–	–	21.6	7.2
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	43	1.0	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	263	–	Alleineigentum	1953	1993	262	1155	14.0	57.3	4.7	–	13.9	10.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2144	1.9	Alleineigentum	2014	1902/	1928	6908	47.6	15.7	–	–	11.1	25.6
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2283	–	Alleineigentum	1985	2006	12709	12855	33.3	13.2	–	–	45.5	8.0
Oberbüren, Buchental 2	762	–	Alleineigentum	1980	2007	6391	6486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	291	0.3	Alleineigentum	1964		4651	2336	20.8	32.6	–	–	31.6	15.0
Oberbüren, Buchental 3a	238	–	Alleineigentum	1964		3613	2464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	1455	–	Alleineigentum	1990		4963	9547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	65	31.2	Alleineigentum	1920		3456	1648	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	302	–	Stockwerkeigentum im Baurecht	1986		6200	1652	75.9	4.2	–	–	16.3	3.6
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 ⁵	1526	–	Alleineigentum	2020	2006/	42031	19483	95.9	–	0.6	–	2.4	1.1
Olten, Bahnhofquai 18	1616	0.7	Alleineigentum	1996		2553	5134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	2048	–	Alleineigentum	1999		1916	7423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	95	47.4	Alleineigentum	1899	2009	379	1196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	544	1.0	Alleineigentum	1961	1998	596	1863	–	78.6	–	–	12.1	9.3
Olten, Solothurnerstrasse 201	333	–	Alleineigentum	2006		5156	1592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	2129	15.7	Alleineigentum	1907	2011	12922	11515	2.4	61.1	–	–	10.0	26.5
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2037	–	Alleineigentum	2015		6169	10802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	1599	–	Alleineigentum	2009		7503	10925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	7170	11.9	Alleineigentum	1965	2000	101933	80512	–	17.2	–	–	77.6	5.2
Otelfingen, Industriestrasse 31	1443	36.5	Alleineigentum	1986	1993	12135	11828	–	36.1	0.4	–	56.0	7.5
Payerne, Route de Bussy 2	1224	–	Alleineigentum	2006		12400	6017	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	7654	33.6	Alleineigentum	1990		13052	22225	–	68.1	6.1	–	20.6	5.2
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2805	–	Alleineigentum	2004		7005	11660	–	–	–	100.0	–	–
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	1367	11.2	Alleineigentum	2009		25003	11372	–	19.0	–	–	65.4	15.6
Romanel, Chemin du Marais 8	1270	36.7	Alleineigentum	1973	1995	7264	6874	87.3	0.2	–	–	11.5	1.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	518	–	Alleineigentum	1988	2004	1039	2669	1.9	65.1	–	–	32.6	0.4
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	461	–	Stockwerkeigentum	1974	2010	25780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	243	–	Alleineigentum	2002		2856	516	–	6.9	30.3	–	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	5344	17.2	Alleineigentum	1972	2003	10318	28437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	470	–	Alleineigentum	1900	1998	208	1070	82.7	–	–	–	–	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	217	26.0	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	–	–	24.1	26.6
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	16413	0.9	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33106	39751	57.9	9.6	11.4	–	19.4	1.7
St-Imier, Rue de la Clef 36 - Les Lauriers ⁴	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ⁴	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sursee, Moosgasse 20	594	0.3	Alleineigentum	1998		4171	2426	82.8	–	–	–	15.0	2.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	4452	0.4	Alleineigentum	2008		9224	11436	54.8	3.1	3.5	–	8.3	30.3
Thun, Bälliz 67	765	12.8	Alleineigentum	1953	2001	875	3197	19.9	63.3	2.0	–	11.1	3.7
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2227	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14520	11556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	377	–	Alleineigentum	1972	2012	701	1431	–	78.4	–	–	21.6	–

⁴ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten⁵ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

	Detailangaben per 31.12.2020					Nutzflächenübersicht							
	Sollmietertrag 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 %
Uster, Poststrasse 12	156	4.6	Alleineigentum Kauf per 01.03.2020	1890		478	673	35.7	6.7	-	-	-	576
Uster, Poststrasse 14/20	657	8.3	Alleineigentum	1854	2000	2449	3194	63.3	11.7	3.8	-	19.5	1.7
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	4605	8.0	Alleineigentum	2007		10170	13619	-	81.9	-	-	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	735	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3055	-	88.8	-	-	11.2	-
Wabern, Nesslerenweg 30	1012	-	Alleineigentum	1990		4397	6288	-	-	-	100.0	-	-
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	829	-	Alleineigentum	1958	2008	1105	2877	80.4	8.6	-	-	7.2	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	9841	9.9	Alleineigentum	2004		15069	37068	-	71.4	0.5	-	15.5	12.6
Winterthur, Untertor 24	371	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1364	-	69.9	-	-	30.1	-
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	7472	-	Alleineigentum	1999		21804	37170	-	87.4	-	-	12.0	0.6
Zollikofen, Industriestrasse 21	1327	-	Alleineigentum Kauf per 01.03.2020	2003		2906	7263	-	73.6	3.1	-	-	23.3
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	592	0.1	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	2263	20.6	Alleineigentum im Baurecht	1997		9563	13271	63.0	1.6	13.0	-	13.3	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	5987	11.0	Alleineigentum	2002		7400	16035	-	90.5	-	-	9.5	-
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	6685	5.5	Alleineigentum	2003		8981	20169	-	91.3	-	-	8.7	-
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	692	-	Alleineigentum	1889	2012	1367	2776	-	53.1	25.8	-	21.1	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	8719	-	Alleineigentum	2001		9830	23529	-	92.0	-	-	7.7	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	2121	32.0	Alleineigentum	1942-2003		13978	11883	-	60.7	22.2	-	10.2	6.9
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	4340	31.5	Alleineigentum	2019		9021	20956	3.9	96.0	-	-	-	0.1
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2142	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1487	0.4	Alleineigentum	1898	2007	230	1124	10.8	77.9	-	-	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1615	-	Alleineigentum	1958		200	1210	11.7	53.6	-	-	31.7	3.0
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3845	-	Alleineigentum	1966-1968	2013-2016	1347	5811	-	85.6	2.1	-	11.4	0.9
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4962	-	Alleineigentum	1910	2017	3902	17164	-	-	70.6	-	20.4	9.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	4065	-	Alleineigentum	1993		11732	19343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Etselstrasse 14	1205	-	Alleineigentum	2017		1809	2135	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6240	4.5	Alleineigentum	1979	2013-2015	8270	24159	1.7	70.4	4.1	-	22.1	1.7
Zürich, Flurstrasse 89	446	-	Alleineigentum	1949	2003	2330	3331	-	12.0	-	-	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	4983	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2475	8597	15.4	73.8	-	-	10.8	-
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1339	0.8	Alleineigentum	1956	1999	1713	2843	-	88.5	-	-	11.5	-
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11112	-	Alleineigentum	2014		9573	41251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	20181	0.4	Alleineigentum	2011		10451	48138	0.7	87.3	5.5	-	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1074	1.1	Alleineigentum	1929-1978		9507	7183	-	21.7	-	-	19.1	59.2
Zürich, Josefstrasse 53, 59	3798	3.0	Alleineigentum	1962/1972	2001	2931	12072	5.6	78.2	1.4	-	14.3	0.5
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	6974	-	Alleineigentum	2011		5907	20310	2.1	91.1	0.5	-	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	2793	11.1	Alleineigentum	1985	2012	3284	8270	-	71.2	-	-	24.9	3.9

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag 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 %
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	6646	0.1	Alleineigentum	1980	2006	3864	13692	-	93.1	-	-	5.8	1.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2236	0.1	Alleineigentum	1985		1740	5864	39.1	270	-	-	6.1	278
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2097	0.1	Alleineigentum	1927	2007	1970	6031	54.7	23.4	2.2	-	14.7	5.0
Zürich, Querstrasse 6	176	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	353	-	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	1145	-	Alleineigentum	1981		1114	3687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1785	-	Alleineigentum	1885	2007	1155	2858	3.9	71.2	13.6	-	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	1062	9.3	Alleineigentum	1983	2004	1046	1906	19.6	48.9	11.9	-	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	1490												
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3841	0.7	Alleineigentum	1957	1999	1534	6174	10.9	69.0	2.1	-	16.5	1.5
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2596	1.1	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	2977	0.2	Alleineigentum	1965	2008	1720	4904	9.6	64.2	-	-	26.2	-
Total Bestandsliegenschaften	452084	4.9				1124508	1610185	18.0	42.7	7.0	7.8	16.0	8.5

Unbebaute Grundstücke

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag 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 %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum	na		10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	25	-	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	24	-	Alleineigentum			10183	294	-	100.0	-	-	-	-
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	231	-				78003	17993	-	1.6	-	-	-	98.4

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2020	Nutzflächenübersicht												
	Sollmietertrag 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/Stüchi Park ⁶	500	-	Alleineigentum			10222	7960	-	48.3	-	-	15.2	36.5
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	-	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5170	-	-	-	-	-	-	-
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	-	-	Alleineigentum			1785	-	-	-	-	-	-	-
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	-	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	-	-	Alleineigentum			17768	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick	-	-	Alleineigentum			5197	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick	65	-	Alleineigentum			1553	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	105	-	Alleineigentum	1992/2003		18787	16460	-	81.6	10.9	-	6.5	1.0
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	-	-	Alleineigentum			7897	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	209	-	Alleineigentum			7733	17343	1.3	43.2	-	-	1.4	54.1
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	879	-				79198	41763	0.6	59.3	4.3	-	6.0	29.8
Gesamttotal	453194					1281709	1669941	17.3	42.8	6.9	7.5	15.6	9.9

⁶ Integration der Landfläche der abgebrochenen Liegenschaft Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

