
GESCHÄFTS- BERICHT

Teil
01

STRATEGIE-
UND LAGEBERICHT **2014**



SWISS PRIME SITE

ÜBER DEN GESCHÄFTS- BERICHT 2014

Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site gliedert sich neu in drei Teile. Alle drei Teile stehen auf www.swiss-prime-site.ch zum Download zur Verfügung. Aus Nachhaltigkeitsgründen liegt ausschliesslich Teil 1 in gedruckter Form vor.



TEIL 1: STRATEGIE- UND LAGEBERICHT

- > Berichterstattung zu Strategie, Geschäftsmodell, wertorientierter Unternehmensführung, Nachhaltigkeit sowie Chancen und Risiken
- > Lagebericht mit umfassenden Informationen zu Geschäftsentwicklung, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- > Informationen zum Immobilienportfolio



TEIL 2: CORPORATE GOVERNANCE- UND VERGÜTUNGSBERICHT

- > Corporate Governance-Bericht gemäss der Richtlinie der SIX Swiss Exchange
- > Vergütungsbericht gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)



TEIL 3: FINANZBERICHT

Die Konzernrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

- > Informationen zur testierten Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang
- > Bericht des Bewertungsexperten
- > Informationen zur testierten Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang sowie Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- > EPRA-Kennzahlen
- > Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- > Objektangaben

LESEHINWEISE



VORJAHRESZAHLEN

Vorjahreszahlen sind in eckige Klammern gesetzt.



WEBSEITE

Dieses Zeichen führt zu weiteren Informationen auf der erwähnten Webseite.

INHALT Teil 01

1 ÜBER DEN GESCHÄFTSBERICHT 2014

5 KONZERNÜBERSICHT

- 8 Vorwort
 - 13 Schlüsselzahlen 2014
 - 15 Konzernkennzahlen
 - 16 Meilensteine 2014
 - 18 Erfolgsgeschichte
 - 20 Swiss Prime Site auf einen Blick
 - 22 Verwaltungsrat
 - 24 Konzernleitung
-

27 STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

- 30 Strategie
 - 32 Geschäftsmodell
-

37 IMMOBILIENPORTFOLIO

- 40 Übersicht und Kennzahlen
 - 42 Ausgewählte Immobilien
-

57 LAGEBERICHT

- 60 Umfeld und Einflussfaktoren
 - 62 Kapitalmarkt
 - 68 Geschäftsentwicklung des Konzerns
 - 78 Geschäftsentwicklung der Segmente
 - 82 Finanz- und Vermögenslage
 - 86 Unternehmerische Verantwortung
 - 96 Chancen und Risiken
 - 98 Ausblick
-

100 ANHANG

- 100 Glossar
- 104 Finanzkalender
- 104 Fakten zur Aktie



KONZERN- ÜBERSICHT

„Unser Fokus auf Investitionen in Immobilienobjekte und -projekte mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial hat sich bewährt. Gleichzeitig stärkt die Erschliessung immobiliennaher Geschäftsfelder die Ertragskraft und streut die Risiken.“

HANS PETER WEHRLI
Präsident des Verwaltungsrats

VORWORT	8
SCHLÜSSELZAHLEN 2014	13
KONZERNKENNZAHLEN	15
MEILENSTEINE 2014	16
ERFOLGSGESCHICHTE	18
SWISS PRIME SITE AUF EINEN BLICK	20
VERWALTUNGSRAT	22
KONZERNLEITUNG	24

OPUS 1 + 2, ZUG


Die Lage ist erstklassig, und der Standort ist sowohl mit privaten als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Der Bahnhof liegt unmittelbar bei der Liegenschaft. Im Minutentakt fahren Züge in die Schweizer Wirtschaftszentren.

Die Liegenschaft zieht international tätige Unternehmen an. Viele davon haben in den Opus-Räumlichkeiten ihren Hauptsitz für die Schweiz oder Europa eingerichtet. Zug gilt für viele Firmen als strategischer Standort.

Die zeitgemässe Architektur der Gebäude versprüht einen besonderen Charme. Die Kuben mit ihrer Glasfassade und den eingeschnittenen Fensterbändern wirken grosszügig und zurückhaltend zugleich. Weniger zurückhaltend ist der fast eine Hektare grosse Innenhof, der mit seinem von Schilf eingerahmten See Raum zur Erholung bietet. Damit bildet der Hof den Ruhepol inmitten der Büroräume.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 9/Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1 Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2
Fair Value	CHF 271 Mio.
Baujahr	2002 / 2003
Nutzfläche	35 892 m ²
Nutzung	Geschäftshäuser

 Siehe unter:
www.opus-zug.ch



VORWORT

Swiss Prime Site blickt auf ein solides Geschäftsjahr 2014 zurück. Das Immobilienportfolio wuchs um 4.8% auf CHF 9.8 Mrd. Der Gewinn vor Neubewertungseffekten stieg um 5.9% auf CHF 236 Mio. Wichtige Neubauprojekte wurden fertiggestellt und generierten zusätzliche Mieterträge. Die Erweiterung des Kerngeschäfts durch Immobiliendienstleistungen und zusätzliche immobiliennahe Segmente wirkte sich positiv aus.

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizer Immobilienmarkt stand im Jahre 2014 unter dem Einfluss einer positiven Wirtschaftsentwicklung mit hoher Nettozuwanderung und steigender Beschäftigung. Qualitativ hochstehende Mietflächen an bevorzugten Standorten blieben gefragt. Hiervon konnte Swiss Prime Site profitieren. Sie steigerte die Mieteinnahmen und erzielte ein solides operatives Ergebnis. Die erfolgreiche Entwicklung von Swiss Prime Site ist Ausdruck der konsequenten Fortführung der Unternehmensstrategie, der effizienten Operationalisierung des Geschäftsmodells und der Erweiterung des Kerngeschäfts Immobilieninvestitionen um Immobiliendienstleistungen sowie immobiliennahe Segmente.

Ertragskraft gestärkt

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Wirksamkeit der in den letzten Jahren erfolgten strategischen Weichenstellungen erkennbar und messbar. Der Betriebsertrag stieg um 11.5% auf CHF 852.7 Mio., ein Höchstwert in der Unternehmensgeschichte. Der Gewinn vor Neubewertungseffekten nahm um 5.9% auf CHF 236.0 Mio. zu und bestätigte die hohe Ertragskraft von Swiss Prime Site. Die auf 39.6% gestiegene Eigenkapitalquote lag im strategischen Zielkorridor. Bis zur Fälligkeit am 20. Januar 2015 wurden über 90% der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe gewandelt, und das Eigenkapital wurde entsprechend gestärkt.

Segmente erfolgreich unterwegs

Die drei Segmente entwickelten sich vielversprechend und wiesen positive Betriebsgewinne (EBIT) aus. Das Segment Immobilien mit dem Kerngeschäft Immobilieninvestitionen und den Immobiliendienstleistungen von Wincasa agierte in den jeweiligen Märkten erfolgreich. Die Tertianum-Gruppe, die das Segment Leben und Wohnen im Alter bildet, wies im ersten Jahr der Vollkonsolidierung solide Erträge und einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 9.0 Mio. aus. Das Segment Retail und Gastro mit der Jelmoli AG und der Clouds Gastro AG behauptete sich trotz zurückhaltenden Konsumverhaltens und erzielte einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 0.9 Mio., wobei der Gastronomiebetrieb Clouds die Erwartungen nicht erfüllte.



Hans Peter Wehrli, Präsident des Verwaltungsrats | **Markus Graf**, Chief Executive Officer

Immobilienportfolio ausgebaut und diversifiziert

Das Immobilienportfolio wurde qualitativ und quantitativ ausgebaut und diversifiziert. Der Fair Value des Portfolios mit 190 Liegenschaften stieg um 4.8% auf CHF 9 785.0 Mio. Die attraktive Nettoobjektrendite von 4.1% darf als Ergebnis eines aktiven und erfolgreichen Portfoliomanagements gewertet werden. Alle Immobilienprojekte entwickelten sich planmässig. Die beiden Dienstleistungsgebäude SkyKey in Zürich und Hauptsitz Post/Majowa in Bern wurden fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt. Erfreulich ist auch die hohe Nachfrage nach den Miet- und Eigentumswohnungen im Maaghof Nord und Ost auf dem Zürcher Maag-Areal. Der Verkauf der Eigentumswohnungen sowie die Vermietung der im Frühjahr bezugsbereiten Mietwohnungen werden im Geschäftsjahr 2015 einen wesentlichen Gewinnbeitrag leisten.

Überzeugende Unternehmensstrategie

Der Erfolg von Swiss Prime Site basiert auf einem effizienten Geschäftsmodell und einer langfristig orientierten Wachstumsstrategie. Diese lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- > Fokussierung auf Investitionen in erstklassig gelegene, profitable Qualitätsliegenschaften
- > Aktives Portfoliomanagement
- > Erschliessung ergänzender, immobiliennaher Geschäftsfelder zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis

Attraktive Aktien- und Barrendite

Die Swiss Prime Site-Aktie erwies sich auch im vergangenen Jahr als sicherer und rentabler Wert. Sie erzielte eine Performance (Total Return) von +10.9%. In den letzten fünf Jahren wies sie einen Wertzuwachs von +63.0% auf und lag somit deutlich über den wichtigen Vergleichsindizes SXI Real Estate Shares Index und SPI Swiss Performance Index. Angesichts der soliden Geschäftsentwicklung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie. Basierend auf dem Jahresschlusskurs von CHF 73.00 entspricht dies einer attraktiven Barrendite von 5.1%.

Ausblick

Die Aufhebung des Mindestwechsellkurses zum Euro Mitte Januar 2015 durch die Schweizerische Nationalbank und die abrupte Aufwertung des Schweizer Frankens werden das wirtschaftliche Umfeld im laufenden Jahr und das Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt beeinflussen. Mieter werden die veränderte Marktlage nutzen und noch stärker auf ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis achten. Dieser Trend kommt Swiss Prime Site entgegen, da ihr Portfolio vorwiegend aus erstklassigen, sehr gut gelegenen Liegenschaften besteht. Gemessen am Fair Value wurden 70% der Gebäude von Swiss Prime Site seit 1990 erstellt oder total saniert.

Ergänzend verbreitern die Immobiliendienstleistungen von Wincasa und die Segmente Leben und Wohnen im Alter sowie Retail und Gastro die Ertragsbasis des Konzerns, diversifizieren die Risiken und schaffen zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten.

Swiss Prime Site rechnet für 2015 mit einer leichten Zunahme der Mieterträge. Diese wird grösstenteils aus den fertiggestellten Renditeliegenschaften resultieren. Es wird mit einer Leerstandsquote von vergleichsweise tiefen 6.5% bis 7.0% gerechnet. Betriebsgewinn (EBIT) und Reingewinn vor Neubewertungseffekten werden über Vorjahresniveau erwartet.

Swiss Prime Site wird ihre bewährte Strategie fortführen und ihr innovatives Geschäftsmodell nachhaltig umsetzen.

Dank

Im Berichtsjahr hat sich Peter Wullschleger, Chief Financial Officer und Konzernleitungsmitglied, entschieden, sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen und Swiss Prime Site per Ende 2014 zu verlassen. Wir danken ihm für sein grosses Engagement und seine wertvollen Beiträge zur erfolgreichen Entwicklung des Konzerns. Der Verwaltungsrat und die Konzernleitung wünschen ihm alles Gute für seine Zukunft.

Wir danken dem Verwaltungsrat, der Konzernleitung und allen Mitarbeitenden für die konstruktive Zusammenarbeit und das hohe Engagement, den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und den Mieterinnen und Mietern für die geschätzte Partnerschaft.



HANS PETER WEHRLI
Verwaltungsratspräsident



MARKUS GRAF
Chief Executive Officer

PROFIL

Die Swiss Prime Site AG ist das führende Schweizer Unternehmen für Immobilieninvestitionen und seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Das qualitativ hochwertige Immobilienportfolio im Wert von rund CHF 9.8 Mrd. umfasst primär kommerzielle Immobilien an bevorzugten Schweizer Wirtschaftsstandorten. Immobiliennahe Geschäftsfelder runden das Geschäftsmodell ab.

SCHLÜSSELZAHLEN 2014

IMMOBILIENPORTFOLIO

in CHF Mio.

9 785.0

Zunahme um CHF 445.5 Mio. dank weitsichtiger Anlagestrategie und aktivem Portfoliomanagement

GEWINN VOR NEUBEWERTUNGSEFFEKTEN

in CHF Mio.

236.0

Steigerung um 5.9% gegenüber Vorjahr

STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSQUALITÄT

in %

79.4

der Liegenschaften befinden sich im Top-segment, das sich durch höchste Standort- und Liegenschaftsqualität auszeichnet

FAIR VALUE NACH ALTERSKATEGORIEN

in %

70.0

des Immobilienportfolios haben eine jüngere Bausubstanz als 1990

BETRIEBSGEWINN (EBIT) VOR NEUBEWERTUNGEN

in CHF Mio.

349.6

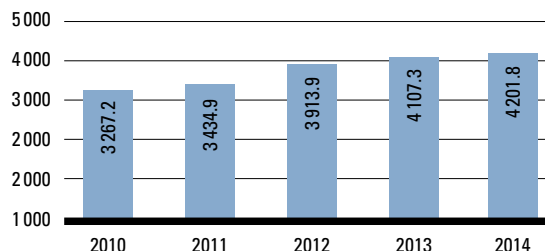


Betriebsgewinn auf Vorjahresniveau

EIGENKAPITAL

in CHF Mio.

4 201.8



Eigenkapital gestärkt

FOKUS

Der strategische Fokus liegt auf Investitionen in Schweizer Qualitätsimmobilien mit hohem Renditepotenzial sowie langfristigen Wachstums- und Wertsteigerungsmöglichkeiten. Die risiko-optimierte Anlagestrategie basiert auf strengen und bewährten Anlagekriterien. Das Immobilienportfolio zeichnet sich durch erstklassige Lage- und Objektqualität aus. Der Fokus liegt auf nachhaltiger Wertschöpfung: Performance für Aktionäre sowie Nutzen für Mieter, deren Mitarbeitende und Kunden. Mit einem aktiven Management des Immobilien- und Segmentportfolios ist Swiss Prime Site darauf ausgerichtet, die Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen Segmenten zu sichern und weiter auszubauen.

KONZERNKENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	2010	2011 ¹	2012 ¹	2013	Veränderung 2014 zu 2013	
						2014	in %
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	417.3	410.8	408.8	420.1	443.1	5.5
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	–	–	14.1	98.6	100.1	1.5
Ertrag aus Retail und Gastro ³	CHF Mio.	157.0	155.1	159.0	156.2	151.9	–2.8
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴	CHF Mio.	–	–	–	85.7	153.3	78.9
Betriebsertrag	CHF Mio.	589.7	569.3	584.6	764.7	852.7	11.5
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	86.4	178.1	187.3	186.7	113.2	–39.4
EBITDA	CHF Mio.	440.2	618.2	531.5	565.9	497.9	–12.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	413.1	604.1	514.4	539.2	462.8	–14.2
Gewinn ⁵	CHF Mio.	235.8	355.1	311.3	343.9	286.7	–16.6
Gesamtergebnis ⁵	CHF Mio.	240.9	365.1	323.5	378.2	288.2	–23.8
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	130.9	200.5	94.8	–191.2	623.5	–426.1
Eigenkapital	CHF Mio.	3 267.2	3 434.9	3 913.9	4 107.3	4 201.8	2.3
Eigenkapitalquote	%	39.3	39.9	42.4	39.1	39.6	1.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 050.2	5 174.3	5 323.1	6 404.8	6 400.3	–0.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.2	10.6	8.9	9.1	7.0	–23.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	5.8	4.8	4.6	3.7	–19.6

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte⁶

EBITDA	CHF Mio.	353.8	440.1	344.3	379.2	384.7	1.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	326.7	426.0	327.1	352.5	349.6	–0.8
Gewinn	CHF Mio.	171.7	250.8	198.2	222.8	236.0	5.9
Gesamtergebnis	CHF Mio.	171.7	250.8	202.4	241.3	207.6	–14.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	7.7	5.9	6.1	5.9	–3.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	4.5	3.5	3.4	3.2	–5.9

Immobilienportfolio⁷

Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	8 020.3	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0	4.8
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	558.1	96.9	210.5	518.4	327.1	–36.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	198	186	188	193	190	–1.6
Vermietbare Fläche	m ²	1 429 661	1 421 472	1 492 442	1 525 493	1 620 131	6.2
Leerstandsquote	%	4.2	4.6	5.0	6.4	6.6	3.1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.60	4.38	4.16	4.01	3.88	–3.2

Kennzahlen zur Aktie

Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	69.75	70.55	76.35	69.05	73.00	5.7
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	54 368 714	60 011 611	60 503 081	60 820 602	0.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.34	6.53	5.67	5.70	4.72	–17.2
Börsenkaptalisierung	CHF Mio.	3 792.2	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9	6.3
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.50	3.60	3.60	3.60	3.70 ⁸	2.8
Ausschüttungsrendite ⁸	%	5.0	5.1	4.7	5.2	5.1 ⁹	–1.9
Performance (Total Return) p.a.	%	27.1	6.1	14.9	–5.1	10.9	–313.7

Mitarbeitende

Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	602	771	1 462	3 105 ¹⁰	3 097	–0.3
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	468	547	1 239	2 321 ¹⁰	2 370	2.1

¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev., 2011 nur Eigenkapital ² Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012 ³ Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Genf, per Ende 2013 ⁴ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013; Verkauf der Permed AG per 17.03.2014 ⁵ Inklusive nicht beherrschender Anteile ⁶ Neubewertungen und latente Steuern ⁷ Inklusive Betriebsliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Stockwerkeigentumseinheiten ⁸ Auf Basis Jahresschlusskurs ⁹ Gemäss Antrag an die Generalversammlung ¹⁰ Angepasst gemäss neuem standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting

MEILENSTEINE 2014

Swiss Prime Site blickt auf ein ereignisreiches Jahr voller spannender Entwicklungen zurück. Erfolgreiche Projektabschlüsse und Akquisitionen bildeten die Grundlage für solide Ergebnisse.

QUARTAL

01



Vitadomo, Bellinzona

Erweiterung der Konzernleitung mit
Dr. Luca Stäger, CEO der Tertianum AG

Verkauf der Permed AG im Rahmen der strategischen
Neuausrichtung der Tertianum-Gruppe

Swiss Prime Site präsentiert ein gutes Jahresergebnis
und kündigt eine unveränderte Ausschüttung an

Kauf des Projekts Vitadomo Bellinzona
(Baubeginn 23.06.2014)

Erfolgreiche Anleihen-Platzierung (CHF 300 Mio./
7 Jahre/1.75%)

QUARTAL

02



SkyKey, Zürich

Aufrichte der Wohngebäude Maaghof Nord und Ost
in Zürich-West

Eröffnung des Multiplexkinos LaPraille in Genf

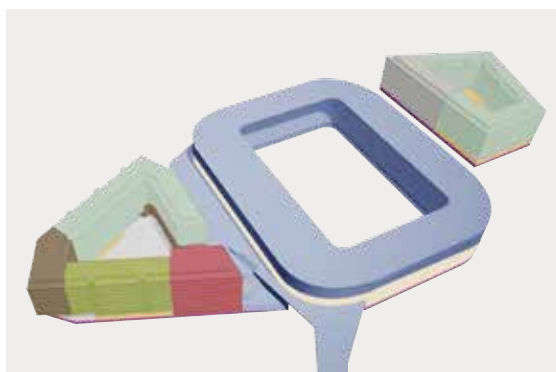
Fertigstellung des Bürogebäudes SkyKey
in Zürich-Oerlikon

Umnutzung von über 10 000 m² Leerstand an der
Brandschenkestrasse 25 in Zürich zu einem Hotel.
Mehrjähriger Mietvertrag mit der Motel One
Group, München, unterzeichnet

Kauf des 22 745 m² grossen Siemens-Areals mit
Entwicklungspotenzial in Zürich-Albisrieden

QUARTAL

03



Projektstudie Stadttor (Hardturm), Zürich

Halbjahresergebnis: EBIT und Reingewinn über Vorjahresniveau

Swiss Prime Site stellt die Projektstudie Stadttor (Hardturm) in Zürich vor

Steinmann & Schmid Architekten AG, Basel, gewinnen den Projektwettbewerb «Stadtstück» im Berner Murifeldquartier

QUARTAL

04



Hauptsitz Post/Majowa, Bern

Kauf des ehemaligen Hauptsitzes der Schweizerischen Post AG (Schönburg) mit Entwicklungspotenzial in Bern

Eröffnung des Bürogebäudes SkyKey in Zürich-Oerlikon

Fertigstellung des neuen Hauptsitzes der Schweizerischen Post AG an der Wankdorfallée in Bern

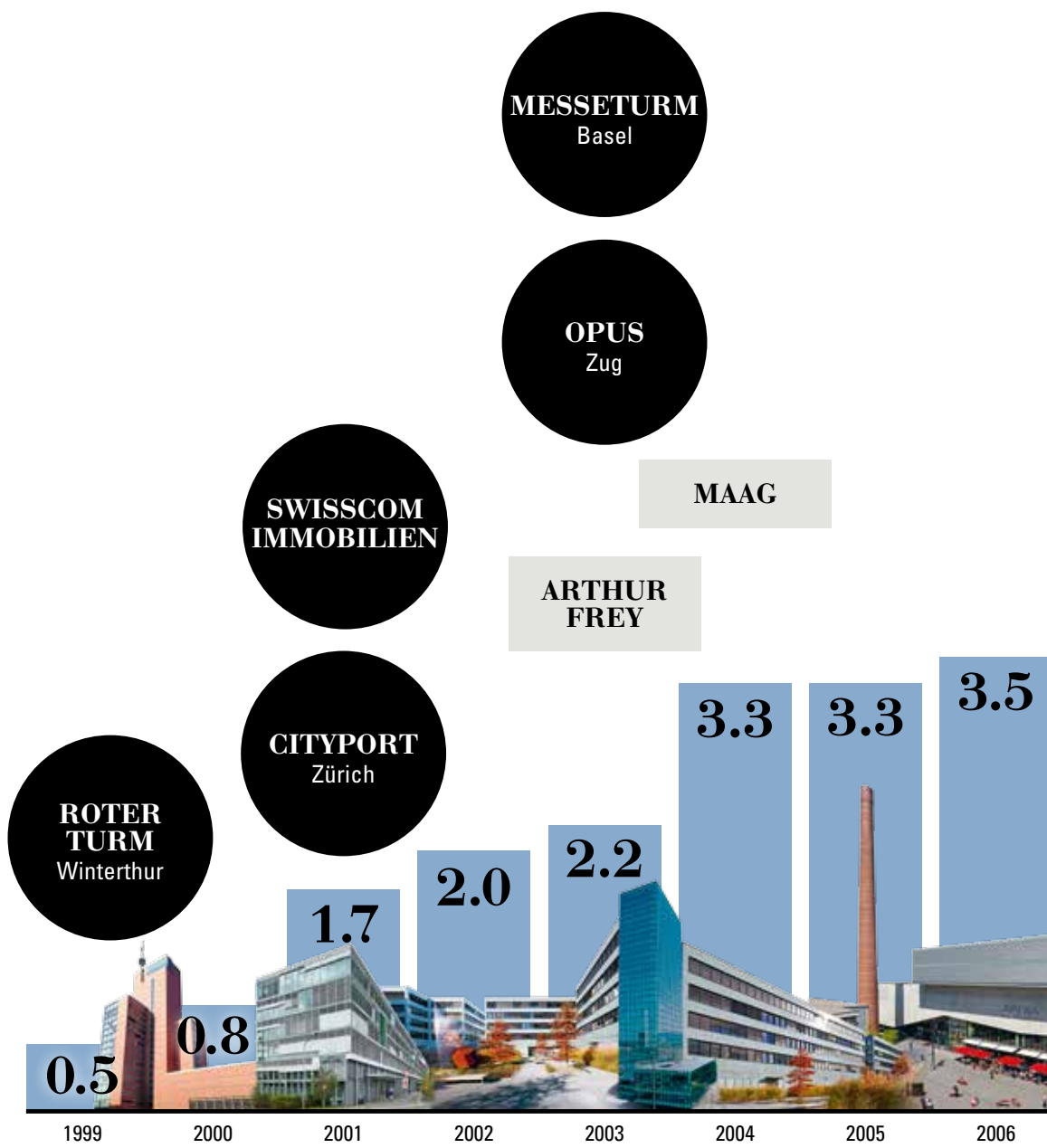
Erfolgreiche Platzierung von zwei Anleihen
CHF 200 Mio./5 Jahre/1.0%
CHF 100 Mio./10 Jahre/2.0%

ERFOLGSGESCHICHTE

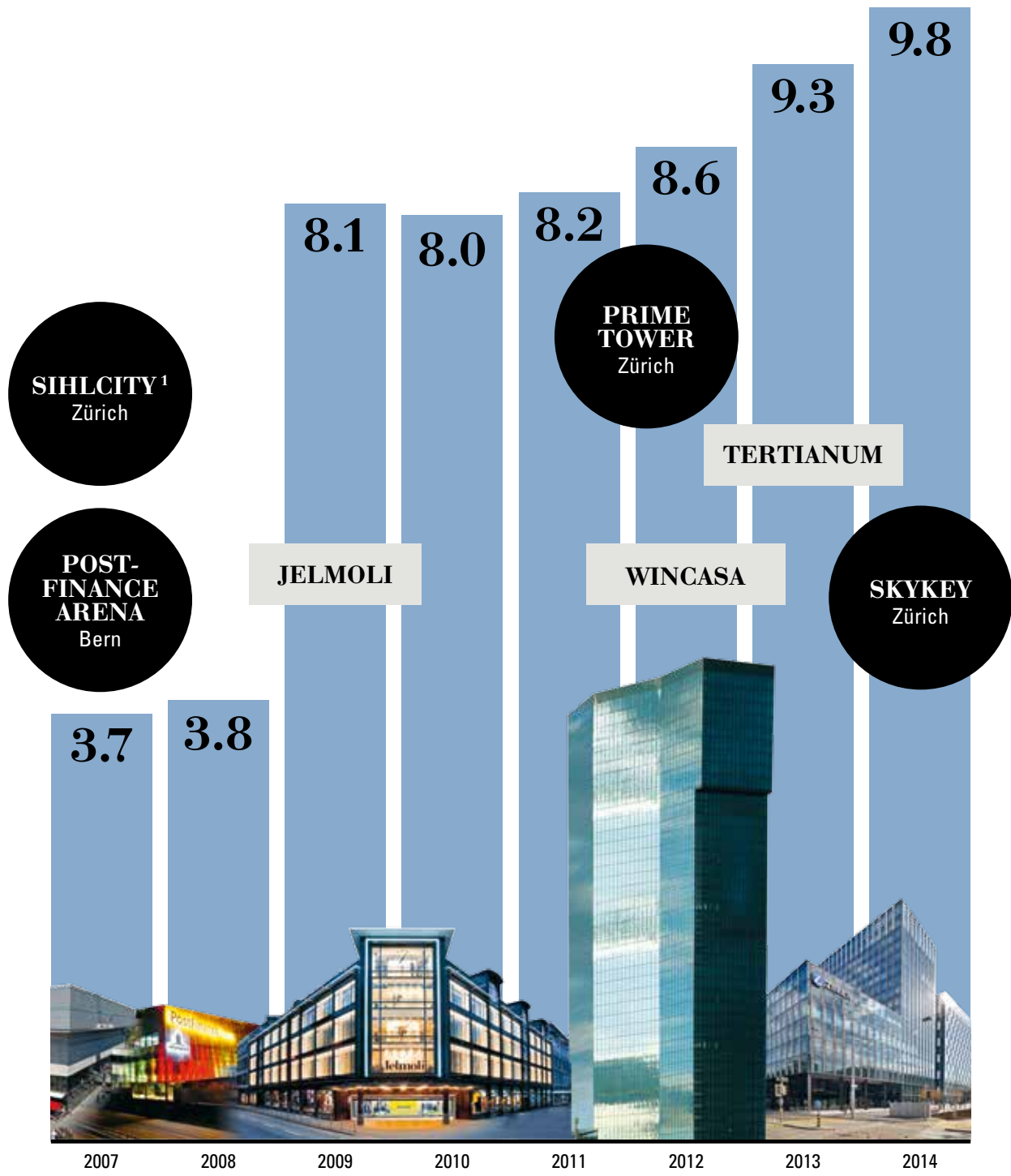
Swiss Prime Site zeigt mit ihrer eindrucksvollen Entwicklung, dass Erfolg wiederholbar ist und damit kontinuierlich die Basis für zukünftige Performance geschaffen wird.

Fair Value des Immobilienportfolios in CHF Mrd.

■ Akquisitionen von Unternehmen ● Ausgewählte Liegenschaften



¹ Anteil Swiss Prime Site 24.2%



SWISS PRIME SITE AUF EINEN BLICK

Swiss Prime Site hat in den letzten Jahren das Kerngeschäft Immobilieninvestitionen durch die Immobiliendienstleistungen der Wincasa AG und die immobiliennahen Segmente Leben und Wohnen im Alter sowie Retail und Gastro erweitert. Diese strategischen Weichenstellungen haben sich positiv ausgewirkt und 2014 zum höchsten Betriebsertrag in der Unternehmensgeschichte geführt. Die operative Verantwortung innerhalb der Segmente liegt bei den Geschäftsführern der Betriebsgesellschaften, die auch der Konzernleitung angehören.

SEGMENTE

IMMOBILIEN



Das Segment besteht aus dem Kerngeschäft Immobilieninvestitionen und den Immobiliendienstleistungen der Wincasa AG. Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, sowie auf Projektentwicklungen. Wincasa ist der führende Schweizer Anbieter für Immobiliendienstleistungen.

MARKEN



BETRIEBSERTRAG IN CHF MIO.

534.0

RETAIL UND GASTRO



Das Segment besteht im Wesentlichen aus dem führenden Premium Department Store der Schweiz, Jelmoli – The House of Brands in Zürich. Rund die Hälfte der Nutzfläche von 36800 m² wird nach dem Shop-in-Shop-Modell an Dritte vermietet. Die anderen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie. Der Gastronomiebetrieb Clouds im Zürcher Prime Tower wird per Mitte 2015 an die Candrian Catering AG übergehen.

Jelmoli
THE HOUSE OF BRANDS



172.3

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER



Das Segment besteht aus der Tertianum-Gruppe. Der Geschäftsbereich Tertianum-Residenzen bietet Appartements für selbstständiges Wohnen im Alter und umfassende Serviceleistungen für eine individuelle Lebensgestaltung (Premiumsegment) an. Ab 2015 wird mit dem Geschäftsbereich Vitadomo der Markt für betreutes Wohnen und Pflege mit Leistungen à la carte für eine breite Mittelschicht erschlossen.

tertianum gruppe

Tertianum
Residenzen

perlavita

vitaDomo

201.9

VERWALTUNGSRAT

HANS PETER WEHRLI

Prof. Dr. oec. publ.

Mitglied seit: 29.04.2002

Präsident

THOMAS WETZEL

Dr. iur., Rechtsanwalt

Mitglied seit: 11.05.1999

Vizepräsident

Vorsitzender Vergütungsausschuss

Mitglied Anlageausschuss

CHRISTOPHER M. CHAMBERS

Mitglied seit: 22.10.2009

Mitglied Prüfungsausschuss

Mitglied Vergütungsausschuss

BERNHARD HAMMER

Dr. iur., Fürsprecher und Notar

Mitglied seit: 29.04.2002

Vorsitzender Anlageausschuss

Mitglied Prüfungsausschuss

RUDOLF HUBER

Dr. oec. publ.

Mitglied seit: 29.04.2002

Vorsitzender Prüfungsausschuss

MARIO F. SERIS

lic. phil. I

Mitglied seit: 27.04.2005

Mitglied Anlageausschuss

Mitglied Vergütungsausschuss

KLAUS R. WECKEN

Mitglied seit: 22.10.2009

Mitglied Anlageausschuss

Alle Verwaltungsräte sind für eine einjährige Amtsdauer bis zur Generalversammlung 2015 gewählt.



Mario F. Seris | Bernhard Hammer | Thomas Wetzel | Rudolf Huber | Christopher M. Chambers | Hans Peter Wehrli | Klaus R. Wecken

KONZERNLEITUNG

MARKUS GRAF

Mitglied seit: 01.12.2000

Chief Executive Officer

PETER LEHMANN

Mitglied seit: 01.03.2002

Chief Investment Officer

FRANCO SAVASTANO

Mitglied seit: 01.04.2012

Chief Executive Officer der Jelmoli AG

PETER WULLSCHLEGER

Austritt per Ende 2014

Chief Financial Officer

OLIVER HOFMANN

Mitglied seit: 01.06.2013

Chief Executive Officer der Wincasa AG

LUCA STÄGER

Dr. oec.

Mitglied seit: 01.01.2014

Chief Executive Officer der Tertianum AG



Luca Stäger | Franco Savastano | Markus Graf | Peter Lehmann | Oliver Hofmann



STRATEGIE UND GESCHÄFTS- MODELL

“Der Aufbau eines Immobilienportfolios von CHF 9.8 Mrd. ist eine Erfolgsgeschichte, in der die Ertragsqualität stets eine zentrale Rolle spielte.”

MARKUS GRAF

Chief Executive Officer

STRATEGIE 30

GESCHÄFTSMODELL 32

FRAUMÜNSTER- STRASSE, ZÜRICH

Die Liegenschaft liegt in der Zürcher Innenstadt im Kreis 1, direkt angrenzend an das Stadthaus, mit Blick auf die Limmat, die Zürcher Altstadt und den Zürichberg. In unmittelbarer Nähe und nur wenige Gehminuten entfernt liegen die Bahnhofstrasse, der Paradeplatz und der Münsterhof.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird von nationalen und internationalen Firmen als Büro genutzt. In die Liegenschaft ist eine grosse Poststelle integriert.

Das bekannte und historische Postgebäude wurde im Jahr 1901 erbaut und 1990 saniert. Der Bau verfügt über wunderschöne repräsentative Räumlichkeiten, die sich auf über drei Bürotrakte verteilen.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Fraumünsterstrasse 16, Zürich
Fair Value	CHF 149 Mio.
Baujahr	1901/1990
Nutzfläche	8 585 m²
Nutzung	Geschäftshaus



STRATEGIE

Der strategische Fokus liegt auf Investitionen in Schweizer Qualitätsimmobilien mit hohem Renditepotenzial sowie langfristigen Wachstums- und Wertsteigerungsmöglichkeiten. Die Akquisitionen folgen strengen Anlagekriterien.

INVESTITIONSFOKUS



FOKUSSIERUNG AUF IMMOBILIEN-KOMPETENZEN

- > Portfoliomanagement
- > Asset Management
- > Immobilienkäufe und -verkäufe
- > Immobilienentwicklung
- > Baurealisierung (Steuerung)
- > Finanzen und Controlling
- > Segmentmanagement
- > Transaktionsmanagement
- > Immobilien Research

OUTSOURCING VON UNTERSTÜTZENDEN IMMOBILIENAKTIVITÄTEN

- > Baurealisierung
- > Anlagen-/Facility Management
- > Property Asset Management
- > Bautreuhand
- > Immobilienbewertungen
- > Makroökonomische Analysen

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. Ergänzend operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Streuung der Risiken.

ZENTRALE STRATEGISCHE THEMEN

STRATEGISCHES THEMA

Rentabilität

Die von Swiss Prime Site verfolgte Anlagestrategie in Immobilien und immobiliennahen Segmenten ist darauf ausgerichtet, attraktive Ausschüttungen und langfristige Wertsteigerungen für die Aktionäre zu erzielen. Die Ausschüttungen erfolgen – in der Regel – in Form einer für Privatpersonen steueroptimierten Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen oder durch Nennwertreduktionen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und bedeutet für Swiss Prime Site Zukunftsorientierung und Verantwortung gegenüber Anspruchsgruppen wie Aktionären, Mietern, Mitarbeitenden oder Geschäftspartnern. Swiss Prime Site verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der den wirtschaftlichen Erfolg mit sozialen und ökologischen Zielen in Einklang bringt.

Langfristiges Wachstum

Das organische und das akquisitorische Wachstum erfolgen unter der Prämisse, die Ertragskraft des Konzerns zu stärken. Die Erfolgsgeschichte von Swiss Prime Site baut auf einem nachhaltigen Wachstum des Immobilienportfolios auf.

Segmentmanagement

Die Segmente werden zentral gesteuert und kontinuierlich auf ihre Kompatibilität mit der Konzernstrategie überprüft. Die operative Verantwortung liegt bei den Geschäftsführern der Betriebsgesellschaften, die der Konzernleitung angehören.

ZIELE UND MASSNAHMEN

- > Wertsteigerung des Immobilienportfolios durch Liegenschaften mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial
- > Solide Eigenkapitalrentabilität
- > Renditeoptimierung durch Steuerung des Fremdfinanzierungsgrads (LTV)
- > Optimierung der Fremdkapitalkosten durch Kapitalmassnahmen
- > Sicherstellung einer attraktiven Ausschüttungsrendite

- > Ausrichtung der Strategie und des operativen Geschäfts auf anerkannte Nachhaltigkeitsstandards
- > Aktiver Austausch mit allen Anspruchsgruppen
- > Aufrechterhaltung der einwandfreien Reputation
- > Förderung von Innovationen in allen Konzernsegmenten

- > Kauf von Immobilien oder Immobilienportfolios
- > Investitionen in Neubauprojekte, Projektentwicklungen und Landreserven (Prime-Areale)
- > Sanierung, Umbau, Umnutzung und Repositionierung von Bestandsliegenschaften oder Arealen
- > Verkauf nicht strategiekonformer Liegenschaften
- > Investition in immobiliennahe Geschäftsfelder und deren Integration
- > Ausschöpfung von Wachstumspotenzialen im Segment Leben und Wohnen im Alter

- > Steigerung der Rentabilität
- > Minimierung der Risiken
- > Identifizierung und Realisierung von Synergiepotenzialen und Wachstumsoportunitäten
- > Stärkung der Marktstellung und Erhöhung des relativen Marktanteils
- > Kontinuierliche Weiterentwicklungen und Optimierungen

GESCHÄFTSMODELL

Das innovative Geschäftsmodell sichert die langfristige Unternehmensentwicklung mit Profitabilität und Wachstum. Die Zusatzerträge aus den ergänzenden Segmenten stärken die führende Marktposition.

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



UMSETZUNG DES GESCHÄFTSMODELLS

Mit dem Ziel, Zusatzerträge zu generieren, hat Swiss Prime Site in den letzten Jahren in folgende immobiliennahe Geschäftsfelder investiert:

2013



Tertianum-Akquisition/Segment Leben und Wohnen im Alter

Übernahme der führenden Schweizer Gruppe im Bereich Leben und Wohnen im Alter. Mit der Übernahme der erstklassig gelegenen Tertianum-Immobilien im Wert von CHF 436 Mio. und der operativen Betriebsgesellschaft im Wert von CHF 60 Mio. wurde ein weiteres Zusatzsegment mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial integriert. Alle Tertianum-Immobilien wurden in das Immobilienportfolio des Segments Immobilien eingebunden und ergänzen dieses nachhaltig. Der operative Betrieb der Tertianum-Gruppe umfasst den Geschäftsbereich Tertianum-Residenzen mit Appartements für selbstständiges Wohnen im Alter und umfassende Serviceleistungen für eine individuelle Lebensgestaltung (Premium-Segment). Ab 2015 wird mit dem Geschäftsbereich Vitadomo der Markt für betreutes Wohnen und Pflege mit Leistungen à la carte für eine breite Mittelschicht erschlossen. Perlavita bietet stationäre Dienstleistungen rund um Gesundheitsfragen im Alter an.

2012



Wincasa-Akquisition/Segment Immobilien

Übernahme des führenden Schweizer Anbieters von Immobiliendienstleistungen. Zielsetzungen der Übernahme waren die Diversifikation der Ertragsquellen und die Erweiterung der Wertschöpfungstiefe von Swiss Prime Site. Weiter verschafft sich Swiss Prime Site einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und verbessert dadurch die Ausgangslage für Projektentwicklungen, Akquisitionen und Immobilien-Scouting.

2011



Aufbau Clouds/Segment Retail und Gastro

Das Clouds wurde in die gesamte Maag-Areal-Entwicklung eingeplant und ermöglichte die Publikumsöffnung des Prime Tower. Nach der Eröffnung im Dezember 2011 etablierte sich das Clouds schnell an der Spitze der Zürcher Gastronomie und wirkt seither als Publikumsmagnet und Leuchtturm für den aufstrebenden Stadtteil Zürich-West. Anfang 2015 wurde die Übergabe des Gastronomiebetriebs per 1. Juli 2015 an die Candrian Catering AG beschlossen. Swiss Prime Site schliesst damit die erfolgreiche Aufbauphase des Gastronomiebetriebs ab und konzentriert sich auf das Kerngeschäft mit Investitionen in Qualitätsimmobilien und immobiliennahe Geschäftsfelder.



Jelmoli-Akquisition/Segment Retail und Gastro

In der Erfolgsgeschichte von Swiss Prime Site stellt die Übernahme mit einem Immobilienportfoliowert von CHF 4.3 Mrd. (per 2009) und dem operativen Betrieb des Jelmoli – The House of Brands einen bedeutenden strategischen Schritt hin zur quantitativ und qualitativ führenden Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz dar. Mit der Übernahme konnten eine wesentliche Ertragssteigerung und die nachhaltige Stärkung der Attraktivität des Konzerns erreicht werden. Mit der Integration der Jelmoli-Liegenschaften in das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site wurde das ausgewogenste Schweizer Immobilienportfolio mit erstklassigen Liegenschaften an besten Lagen geschaffen. Der operative Betrieb umfasst Jelmoli – The House of Brands, den führenden Schweizer Premium Department Store an bester Lage direkt an der Bahnhofstrasse, mit einem hohen schweizweiten Bekanntheitsgrad.

ORGANISATION

Grundsätzlich wird das operative Geschäft durch die Tochtergesellschaften betrieben. Swiss Prime Site hat ihre Organisationsstruktur per 1. Januar 2013 dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen angepasst. Seit dem Kauf der Wincasa AG per 25. Oktober 2012 werden Immobiliendienstleistungen grösstenteils konzernintern erbracht.

Die Geschäftsführer der wesentlichen Betriebsgesellschaften sind Mitglieder der Konzernleitung und aktiv in die operative sowie die strategische Ausrichtung des Konzerns involviert. Die Prozesse zur Sicherstellung der gruppeninternen Effizienz und zur Harmonisierung der Unternehmenskultur wurden etabliert und so weit wie möglich vereinheitlicht.

WERTORIENTIERTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Unter wertorientierter Unternehmensführung versteht Swiss Prime Site eine ganzheitliche Unternehmenssteuerung, basierend auf einem zweckgerichteten Portfolio von strategischen, operativen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen. Die Kennzahlen werden mit einem entsprechenden Anreizmodell sowohl für das Management als auch für Mitarbeitende ergänzt und systematisch verknüpft.

Die wichtigsten Kennzahlen des Steuerungssystems umfassen:

Portfoliokennzahlen

- > **Portfoliogrösse**
Fortführung eines aktiven und wertorientierten Portfolio- und Asset Management durch selektive Käufe/Verkäufe (Portfoliobereinigungen), Immobilien-Paketkäufe und Investitionen in Neubauprojekte, Projektentwicklungen und den Kauf von Landreserven
- > **Ertrag aus Vermietung**
Ertragsoptimierungen entlang des Portfoliowachstums, Abschluss von langjährigen Mietverträgen, Erkennen von Marktpotenzial
- > **Nettoobjektrendite**
Fortlaufende und systematische Prüfung von Möglichkeiten zur Steigerung der Rentabilität und Minimierung der Risiken pro Liegenschaft
- > **Leerstandsquote**
Kontinuierliche Optimierung des Leerstandsmanagements zur Reduktion des Leerstands und entsprechender Risiken zur Sicherstellung der Mieterträge. Frühzeitiges Erkennen von möglichen Risiken

Finanzkennzahlen

- > Betriebsgewinn (EBIT)
Sicherstellung der betrieblichen Profitabilität und der Effizienz des Unternehmens als Grundlage für nachhaltige operative Gewinne
- > Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz
Sicherstellung, dass das Fremdkapital als Teil der gesamten Kapitalstruktur und wichtiger Werttreiber langfristig zu tiefen Zinssätzen im jeweiligen Zinsumfeld fixiert wird und die durchschnittlichen Kapitalkosten minimiert werden
- > Eigenkapitalquote
Aufrechterhaltung einer Eigenkapitalquote von +/- 40% und Sicherstellung der finanziellen Stabilität des Unternehmens sowie der Unabhängigkeit von Fremdkapitalgebern
- > Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)
Sicherstellung eines ausgewogenen Verschuldungsgrads und Fälligkeitsprofils zur Aufrechterhaltung der finanziellen Flexibilität

Aktienkennzahlen

- > Gewinn pro Aktie (gewichtet)
Sicherstellung einer attraktiven Dividendenpolitik basierend auf nachhaltigen operativen Ertragsströmen
- > Ausschüttungsrendite (Verhältnis der Ausschüttung zum Jahresschlusskurs)
Sicherstellung einer attraktiven Ausschüttungsrendite, vorzugsweise steuerfrei aus Kapitaleinlagereserven oder durch Nennwertreduktionen
- > Performance (Total Return)
Sicherstellung der langfristigen positiven Aktienwertentwicklung in Kombination mit attraktiven Dividendenzahlungen
- > Börsenkapitalisierung
Nachhaltige Steigerung der Börsenkapitalisierung. Aufrechterhaltung einer hohen Liquidität der Aktien

Entwicklung der Steuerungskennzahlen 2010–2014

	Angaben in	2010	2011	2012	2013	2014
Portfoliogrösse	CHF Mio.	8 020.3	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	417.3	410.8	408.8	420.1	443.1
Nettoobjektrendite	%	4.9	4.8	4.5	4.2	4.1
Leerstandsquote	%	4.2	4.6	5.0	6.4	6.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	413.1	604.1	514.4	539.2	462.8
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	2.8	2.6	2.2	2.2
Eigenkapitalquote	%	39.3	39.9	42.4	39.1	39.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	52.1	51.0	48.0	54.1	50.7
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.34	6.53	5.67	5.70	4.72
Ausschüttungsrendite (Verhältnis der Ausschüttung zum Jahresschlusskurs)	%	5.0	5.1	4.7	5.2	5.1
Performance (Total Return p.a. der letzten 5 Jahre)	%	8.5	4.6	12.0	12.4	10.3
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 792.2	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9



ZARA

ZARA

ZARA

ZARA

ZARA

ZARA

IMMOBILIEN- PORTFOLIO

“Die attraktive Nettoobjektrendite von 4.1% ist das Ergebnis eines aktiven und erfolgreichen Portfoliomanagements.”

MARKUS GRAF
Chief Executive Officer

ÜBERSICHT UND KENNZAHLEN 40

AUSGEWÄHLTE IMMOBILIEN 42

AUX ARMOURINS, NEUCHÂTEL

Die Immobilie befindet sich an zentraler Lage in der Altstadt und ist sowohl durch den öffentlichen als auch den privaten Verkehr bestens erschlossen. Der Bahnhof ist mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar.

Zara, Maxi Bazar und ein Optikgeschäft haben die Retailflächen über mehrere Jahre gemietet. Neben den Gewerbe- und Retailflächen sind im Gebäude elf Wohnungen integriert. Die Überbauung war bei Fertigstellung nahezu vollvermietet.

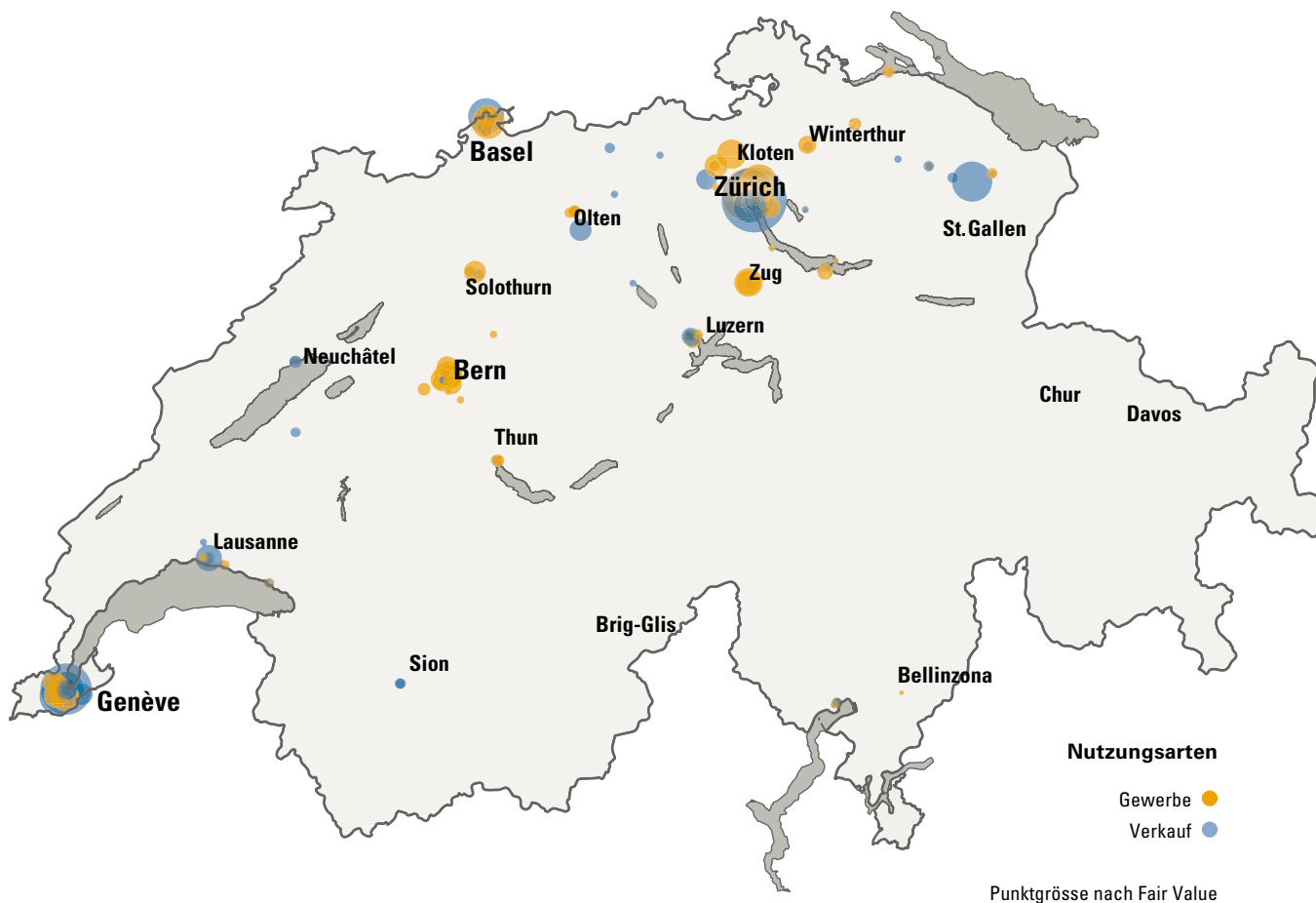
Der Komplex an der Rue du Temple-Neuf besteht aus zwei historischen, heute sanierten Gebäudeteilen und dem Neubau, der das ursprüngliche Hauptgebäude «Aux Armourins» ersetzt.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Rue du Temple-Neuf 14, Neuchâtel
Fair Value	CHF 37 Mio.
Baujahr	1902/2014 Totalsanierung
Nutzfläche	6 896 m²
Nutzung	Geschäftshaus



ÜBERSICHT UND KENNZAHLEN



REGION ZÜRICH

Fair Value	CHF 3 754 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 152 Mio.
Rendite	3.9%
Nutzfläche	485 885 m ²
Leerstandsquote	7.6%

REGION BERN

Fair Value	CHF 873 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 38 Mio.
Rendite	4.5%
Nutzfläche	255 528 m ²
Leerstandsquote	3.7%

REGION GENÈVE

Fair Value	CHF 2 100 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 96 Mio.
Rendite	3.8%
Nutzfläche	253 479 m ²
Leerstandsquote	4.4%

NORDWESTSCHWEIZ

Fair Value	CHF 1 467 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 78 Mio.
Rendite	4.3%
Nutzfläche	384 483 m ²
Leerstandsquote	12.1%

Sicht Segment Immobilien, ohne Drittmieten aus eigenen und zugemieteten Betriebsliegenschaften

Eckdaten

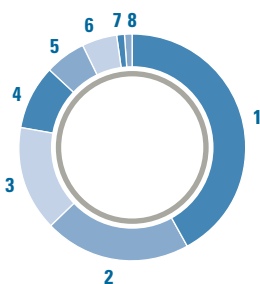
	Angaben in	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Immobilien zum Fair Value	CHF Mio.	8 020.3	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0	4.8
davon im Bau	CHF Mio.	558.1	96.9	210.5	518.4	327.1	-36.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	198	186	188	193	190	-1.6
davon Neubauprojekte	Anzahl	4	3	5	7	6	-14.3
Vermietbare Fläche ¹	m ²	1 429 661	1 421 472	1 492 442	1 525 493	1 620 131	6.2
Ertrag aus Vermietung (Konzern)	CHF Mio.	417.3	410.8	408.8	420.1	443.1	5.5
Leerstandsquote	%	4.2	4.6	5.0	6.4	6.6	3.1
Nettoobjektrendite	%	4.9	4.8	4.5	4.2	4.1	-2.4

¹ Ohne Parkplätze/Einstellplätze

Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2014

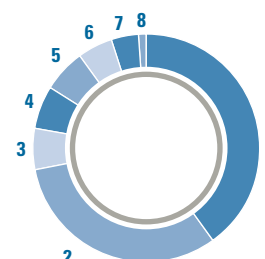
1 Zürich	42%	[40%]
2 Genf	21%	[22%]
3 Nordwestschweiz	15%	[16%]
4 Bern	9%	[8%]
5 Ostschweiz	6%	[6%]
6 Innerschweiz	5%	[6%]
7 Südschweiz	1%	[1%]
8 Westschweiz	1%	[1%]



Portfolio nach Nutzungsarten

Basis: Nettomietsertrag per 31.12.2014 | Segment Immobilien

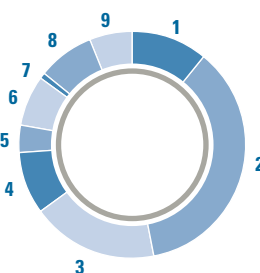
1 Büro	40%	[36%]
2 Verkauf	32%	[36%]
3 Kino/Restaurant	6%	[5%]
4 Lager	6%	[6%]
5 Parking	6%	[6%]
6 Leben und Wohnen im Alter	5%	[6%]
7 Übrige	4%	[4%]
8 Wohnen	1%	[1%]



Mietfläche nach Alterskategorien¹

(Bau-/Sanierungsjahr)

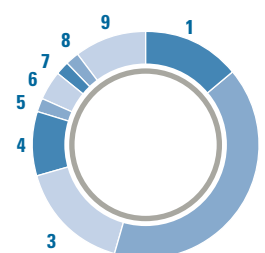
1 Jünger als 2010	11%
2 2000–2010	36%
3 1990–2000	18%
4 1980–1990	9%
5 1970–1980	4%
6 1960–1970	7%
7 1950–1960	1%
8 1940–1980	8%
9 Älter als 1940	6%



Fair Value nach Alterskategorien¹

(Bau-/Sanierungsjahr)

1 Jünger als 2010	14%
2 2000–2010	40%
3 1990–2000	16%
4 1980–1990	9%
5 1970–1980	2%
6 1960–1970	4%
7 1950–1960	2%
8 1940–1980	2%
9 Älter als 1940	10%



¹ Ohne Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Bauland

AUSGEWÄHLTE IMMOBILIEN



01

PRIME TOWER, ZÜRICH

Fair Value	CHF 528 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 21 Mio.
Rendite	3.8%
Nutzfläche	48 142 m ²
Leerstandsquote	0.0%

02

MESSETURM, BASEL

Fair Value	CHF 204 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 9 Mio.
Rendite	4.1%
Nutzfläche	24 093 m ²
Leerstandsquote	0.0%

03

POSTFINANCE ARENA, BERN

Fair Value	CHF 114 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 7 Mio.
Rendite	4.5%
Nutzfläche	46 388 m ²
Leerstandsquote	0.0%

04

PLATFORM, ZÜRICH

Fair Value	CHF 169 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 7 Mio.
Rendite	3.9%
Nutzfläche	20 319 m ²
Leerstandsquote	0.0%

05

STÜCKI BUSINESS PARK, BASEL

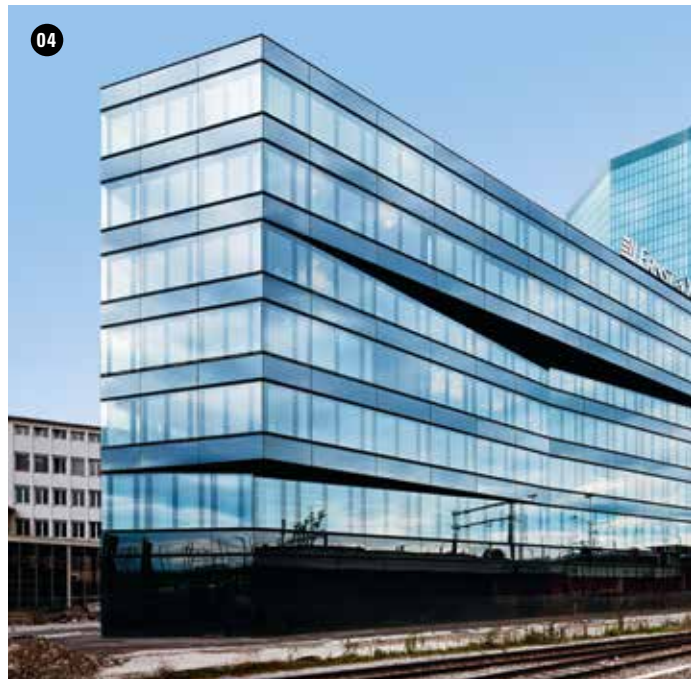
Fair Value	CHF 99 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 4 Mio.
Rendite	3.6%
Nutzfläche	37 441 m ²
Leerstandsquote	34.0%

06

OPUS, ZUG

Fair Value	CHF 271 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 13 Mio.
Rendite	4.5%
Nutzfläche	35 892 m ²
Leerstandsquote	0.0%

Sicht Segment Immobilien, ohne Drittmieten aus eigenen und zugemieteten Liegenschaften





SKYKEY, ZÜRICH

Die Liegenschaft liegt sehr zentral in Zürich-Nord und ist sowohl mit privaten als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Der Bahnhof Oerlikon ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Gebäude wurde im Oktober 2014 der Zürich-Versicherungsgesellschaft AG als Alleinmieterin übergeben. Das Dienstleistungsangebot umfasst Cafeteria, Restaurant, Kiosk, Auditorium, Sitzungsräume, IT-Service-Center, Retailflächen und 230 Parkplätze. Die hohe Qualität und Nutzungsflexibilität der Räume und die nachhaltige Bauweise schaffen ein attraktives Arbeitsumfeld.

SkyKey ist mit einer Höhe von 63 Metern das neue Wahrzeichen in Zürich-Nord. Das zeitgemässe Dienstleistungsgebäude wirkt durch seine Glasfassade edel und kraftvoll. Ein Sockelbau mit acht Geschossen bildet die Basis für einen Turm mit zehn weiteren Geschossen. SkyKey ist das erste Gebäude mit einem LEED-Platin-Zertifikat. Der Stromverbrauch liegt um bis zu 50% und der Trinkwasserverbrauch um 45% unter dem Niveau konventionell geplanter Gebäude. Bereits beim Bau des SkyKey wurden über 75% des Abfalls wiederverwertet.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Hagenholzstrasse 60, Zürich
Anlagekosten per 31.12.2014	CHF 249 Mio.
Nutzfläche	41 253 m²
Anzahl Geschosse	18 mit 2 Untergeschossen
Arbeitsplätze	ca. 2 400
Grundstücksfläche	9 573 m²







HAUPTSITZ POST/ MAJOWA, BERN

Die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln zeichnet diese Liegenschaft aus. In Gehdistanz liegt der Bahnhof Bern-Wankdorf; im Minutentakt fahren Züge in die Schweizer Wirtschaftszentren.

Das Projekt Majowa wurde zusammen mit der Schweizerischen Post im Berner Stadtteil Wankdorf realisiert. Nach einer Bauzeit von knapp drei Jahren wurde die Liegenschaft im November 2014 zum Mieterausbau übergeben. Die Mitarbeitenden der Schweizerischen Post beziehen Mitte 2015 das neue Dienstleistungsgebäude, das sich durch eine vorbildliche Nachhaltigkeit auszeichnet. Das Projekt ist mit den Gütesiegeln der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizerischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) zertifiziert.

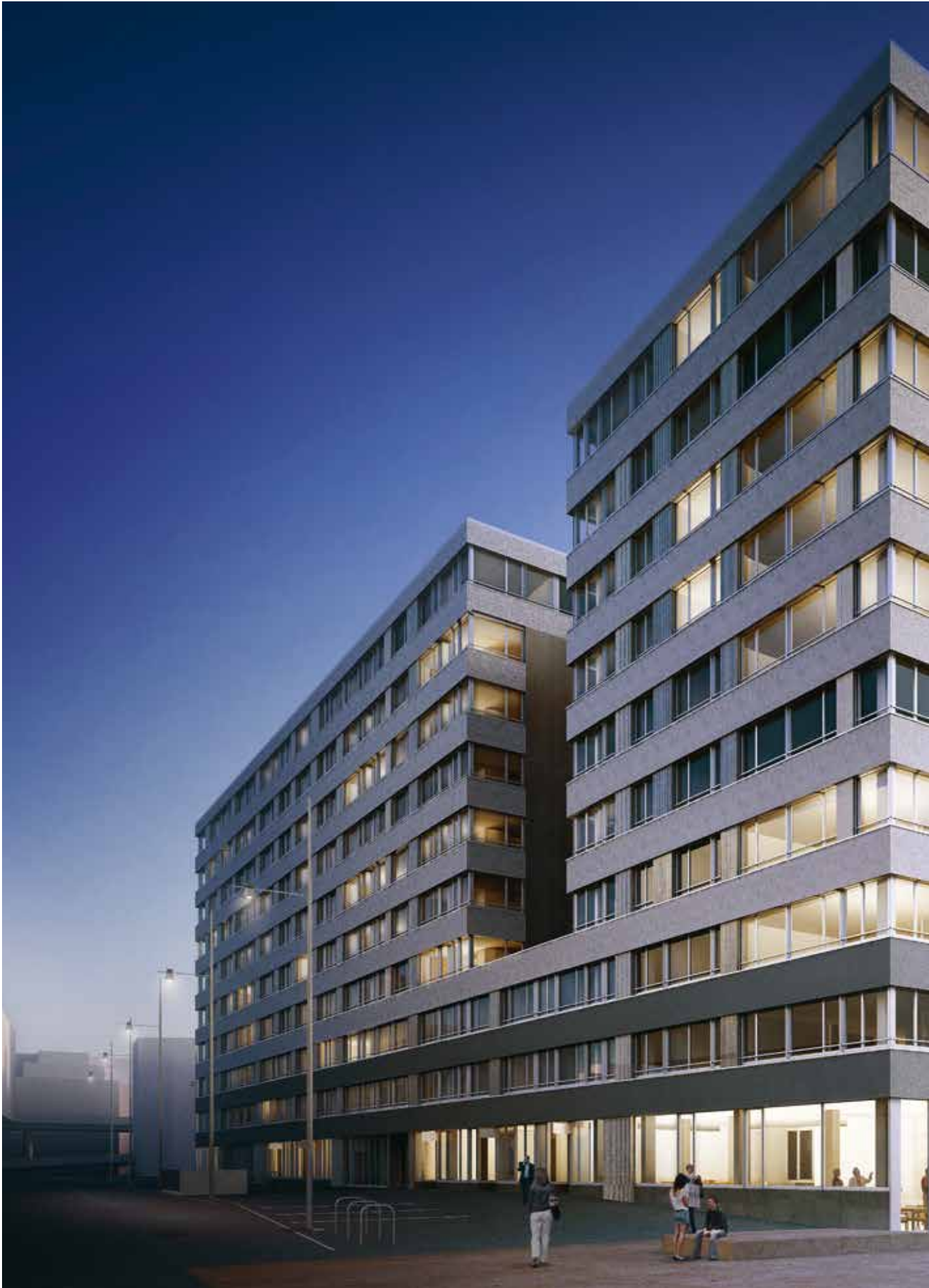
Die Immobilie zeichnet sich durch eine sehr hohe Flächeneffizienz aus. Die Eingangshalle ist mit drei Atrien verbunden, die viel Tageslicht spenden. Im Erdgeschoss befindet sich das Personalrestaurant mit Kapazitäten für 450 Personen. Das erste Stockwerk beherbergt ein Konferenzzentrum. Im ersten und zweiten Untergeschoss stehen 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze zur Verfügung.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Wankdorfallee 4, Bern
Anlagekosten per 31.12.2014	CHF 144 Mio.
Nutzfläche	33 650 m²
Anzahl Geschosse	8 mit 2 Untergeschossen
Arbeitsplätze	ca. 1 800
Grundstücksfläche	5 244 m²







MAAGHOF NORD UND OST, ZÜRICH

Die zentral gelegene Überbauung nahe dem Bahnhof Zürich-Hardbrücke überzeugt durch die sehr gute Erreichbarkeit aus der ganzen Schweiz sowie die Nähe zum Zürcher Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.

Die U-förmig angelegte Wohnüberbauung besteht aus zwei Flügeln und bietet innen eine grüne Parkoase. Die ersten Mieter sind im Dezember 2014 eingezogen; die nächsten folgen im Frühjahr 2015. Das Maag-Areal belebt sich dadurch weiter. Die Nachfrage nach den zentral gelegenen Wohnungen ist gross.

Die Wohnungsgrundrisse sind grosszügig bemessen; der Ausbau ist hochwertig, modern und von zeitloser Eleganz. Das Angebot für die Mieter beinhaltet zusätzliche Dienstleistungen wie zum Beispiel Wäsche- und Reinigungsservice, Giessen von Pflanzen und Briefkastenleeren.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Hardstrasse 219 Naphtastrasse 10 Turbinenstrasse 21, Zürich
Anlagekosten per 31.12.2014	CHF 110 Mio.
Mietwohnungen	137
Eigentumswohnungen	83
Einstellhallenplätze	143







LAGEBERICHT

„Wir blicken auf ein solides Geschäftsjahr mit einer Zunahme des Vermietungsertrags um 5.5% auf CHF 443.1 Mio. und einer Gewinnsteigerung vor Neubewertungseffekten um 5.9% auf CHF 236.0 Mio. zurück.“

MARKUS GRAF
Chief Executive Officer

UMFELD UND EINFLUSSFAKTOREN	60
KAPITALMARKT	62
GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS	68
GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE	78
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	82
UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG	86
CHANCEN UND RISIKEN	96
AUSBLICK	98

JELMOLI – THE HOUSE OF BRANDS, ZÜRICH


Die Liegenschaft Jelmoli – The House of Brands ist die am höchsten bewertete einzelne Immobilie des Konzerns. Sie hat einen Anteil von 8% am gesamten Portfoliowert. The House of Brands liegt zentral im Kreis 1 seitlich zur Bahnhofstrasse und nur wenige Minuten vom Paradeplatz und vom Hauptbahnhof entfernt.

«Ein Warenhaus mit fixen Preisen, bei denen nicht mehr gefeilscht wird.» Mit diesem damals revolutionären Konzept eröffnete Peter Jelmoli-Ciolina 1833 das Jelmoli-Kaufhaus und läutete eine neue Einkaufsära ein. Die Liegenschaft gehört seit der Übernahme von Jelmoli im Jahr 2009 zum Portfolio von Swiss Prime Site und wurde nach einer umfangreichen Modernisierung und Repositionierung zum führenden schweizerischen Premium Department Store weiterentwickelt. Ende 2014 fand die Eröffnung des spektakulären Food Market statt.

Das Gebäude mit Baujahr 1896, das sich auch heute gut ins Stadtbild einfügt, hat eine prächtige Fassade mit grosszügigen Fensterflächen und lädt in allen Jahreszeiten zum Einkaufen und Verweilen ein.

DATEN UND FAKTEN

Adresse	Jelmoli – The House of Brands, Seidengasse 1, 8001 Zürich
Fair Value	CHF 799 Mio.
Baujahr	1898/2010 Teilsanierung
Nutzfläche	36 771 m ²
Nutzung	Premium Department Store

 Siehe unter:
www.jelmoli.ch



UMFELD UND EINFLUSSFAKTOREN

Die schweizerische Wirtschaft präsentierte sich 2014 in einer soliden Verfassung. Davon profitierte auch der Immobilienmarkt, der die bereits im Vorjahr eingeleitete weiche Landung fortsetzte. Den negativen Einflussfaktoren konnte sich Swiss Prime Site dank ihres Fokus auf Qualitätsimmobilien und ihrer erweiterten Ertragsbasis entziehen.

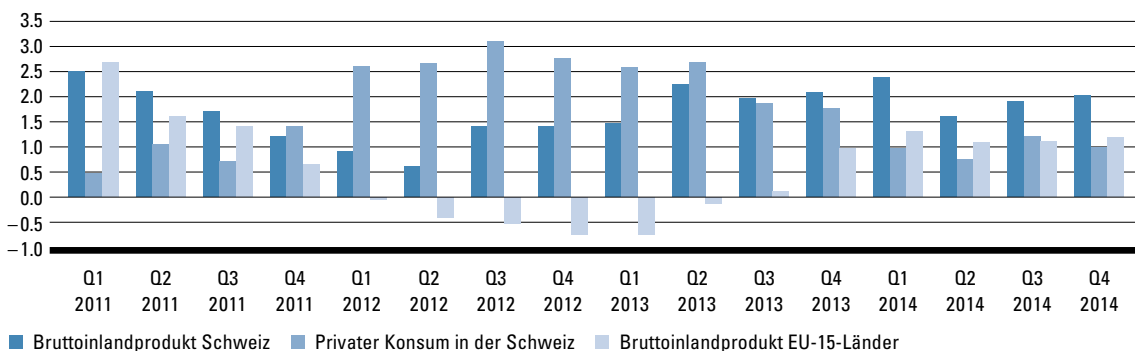
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Schweizer Wirtschaftsleistung war 2014 insgesamt solide. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv, und die Arbeitslosenquote blieb tief. Allerdings büsste das Konsumwachstum trotz der anhaltend hohen Zuwanderung an Dynamik ein. Die Bauinvestitionen konnten dagegen auf einem hohen Niveau weitere Zuwächse erzielen.

Aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtung und der intensiven Handelsbeziehungen mit der EU wirkte sich die europäische Konjunktur auf den Schweizer Immobilienmarkt aus, wenn auch nur indirekt und mit verzögerter Wirkung. Angetrieben durch eine starke Erholung in Grossbritannien wuchs die europäische Wirtschaft 2014 wieder etwas stärker, nachdem die Jahre 2012 und 2013 von der Eurokrise geprägt waren. Der deutliche Rückgang der Inflationsrate in der Eurozone bereitete jedoch Sorgen und führte zu einer weiteren Senkung des Zinsniveaus.

Wachstumsraten im Vergleich zum Vorjahr

in %



EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE SEGMENTE

IMMOBILIEN		
BÜROFLÄCHEN	VERKAUFSFLÄCHEN	WOHNFLÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> > Wachsender Flächenbestand drückt auf Mietpreisniveau > Verdrängungswettbewerb verschärft sich > Mietinteressenten sind anspruchsvoller und achten auf optimales Preis-Leistungs-Verhältnis > Tendenz zu sinkenden Mietzinsen, insbesondere an B- und C-Lagen > Planung von neuen Büroflächen rückläufig > Lage, Architektur, Nutzungsflexibilität und Nachhaltigkeit bleiben zentrale Anforderungskriterien 	<ul style="list-style-type: none"> > Detailhandel bleibt aufgrund des schwachen Euros, des Einkaufstourismus und des Onlinehandels unter Druck > Nachfrage nach Flächen in modernen, gut gelegenen Einkaufszentren und an erstklassigen Innenstadtlagen bleibt hoch > B- und C-Lagen haben einen zunehmend schwereren Stand > Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern nehmen zu 	<ul style="list-style-type: none"> > Wohneigentum bleibt im Tiefzinsumfeld attraktiv > Zuwanderung stützt die Nachfrage > Bestandsmieten sind wegen des Referenzzinssatzes rückläufig > Wohnangebote in Wirtschaftszentren bleiben favorisiert > Erhöhte Leerstandsrisiken für Wohnflächen an peripheren Standorten und für Luxuswohnungen

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN (Wincasa AG)

<ul style="list-style-type: none"> > Fortschreitender Trend zum Outsourcing des Gebäudemanagements > Steigende Nachfrage nach Immobilienbewirtschaftung, Facility Management und weiteren Beratungsdienstleistungen aus einer Hand > Zunehmende Digitalisierung der Branche > Ausgetrockneter Arbeitsmarkt trotz breiteren Bildungsangebots und weiterer Initiativen zur Professionalisierung der Branche > Funktionale und regionale Zukäufe durch grössere Dienstleister
--

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

<ul style="list-style-type: none"> > Alterung der Gesellschaft schreitet weiter voran und stützt die Nachfrage > Wachsende Präferenz für zentrale, gut erschlossene Lagen > Steigende Nachfrage nach Wohnangeboten mit bezahlbaren Zusatzdienstleistungen > Trend zu geräumigen, altersgerechten 2½-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende beziehungsweise 3½-Zimmer-Wohnungen für Paare > Zunehmende Regulierungsdichte und relativ restriktive Bewilligungspraxis von neuen Langzeit-Pflegebetten durch die Kantone > Trend zur Konzentration der Leistungsanbieter
--

RETAIL UND GASTRO

<ul style="list-style-type: none"> > Zunehmender Margendruck im Detailhandel > Rückläufige Entwicklung der Konsumentenpreise > Zunehmende Bedeutung des Onlinehandels > Einkaufstourismus in grenznahe Regionen > Zunehmender Konkurrenzdruck auf Multi-Brand-Strategien > Zunehmende Bedeutung der Erlebnisgastronomie

KAPITALMARKT

Swiss Prime Site ist seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist per Bilanzstichtag eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 4.4 Mrd. sowie eine durchschnittliche jährliche Performance von 7.2% seit dem Börsengang auf.

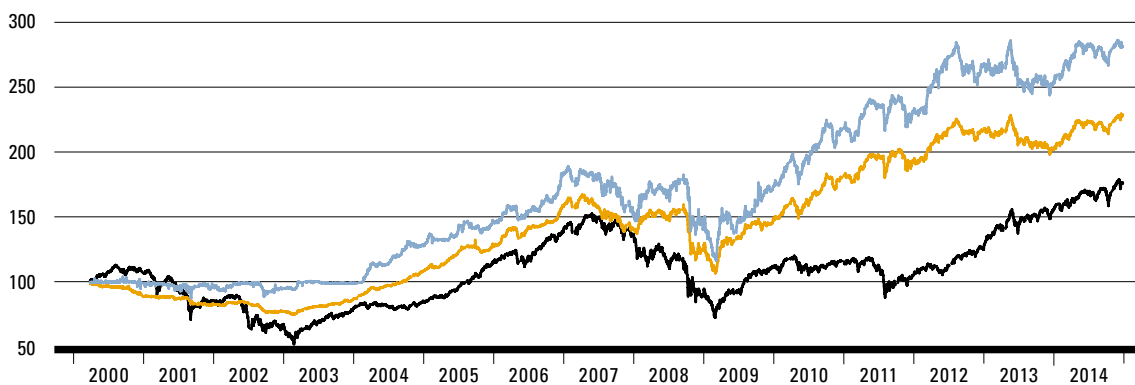
AKTIE

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat am 31. Dezember 2014 mit einem Börsenkurs von CHF 73.00 geschlossen [Schlusskurs per 31. Dezember 2013 CHF 69.05 und Ausschüttung am 25. April 2014 von CHF 3.60 pro Aktie]. Daraus resultierte eine Performance (Total Return) von +10.9% im Jahr 2014 [-5.1%]. Die Performance der Aktie lag leicht unter dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares Index (+13.6%) und dem SPI Swiss Performance Index (+13.0%).

Der Höchstkurs der Aktie von CHF 76.00 wurde am 17. April 2014 erreicht. Am 7. Januar 2014 notierte die Aktie bei CHF 68.95 auf dem tiefsten Niveau. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug im Jahr 2014 CHF 8.6 Mio. [CHF 8.3 Mio.].

Performance der Swiss Prime Site-Aktie seit Börsengang

vom 05.04.2000 bis 31.12.2014 (indexiert)



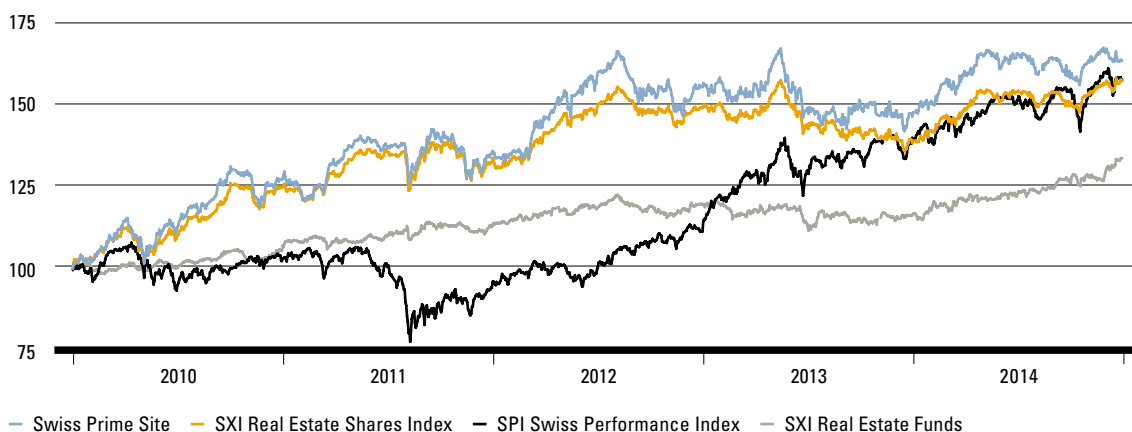
— Swiss Prime Site — SXI Real Estate Shares Index — SPI Swiss Performance Index

Quelle: Datastream

Die durchschnittliche jährliche Performance der Vergleichsindizes SXI Real Estate Shares Index und des SPI Swiss Performance Index seit Börsengang war bei +5.7% respektive +3.9%. Die Performance der Swiss Prime Site-Aktie lag mit +7.2% deutlich über den Vergleichsindizes.

Performance der Swiss Prime Site-Aktie der letzten fünf Jahre

vom 01.01.2010 bis 31.12.2014 (indexiert)

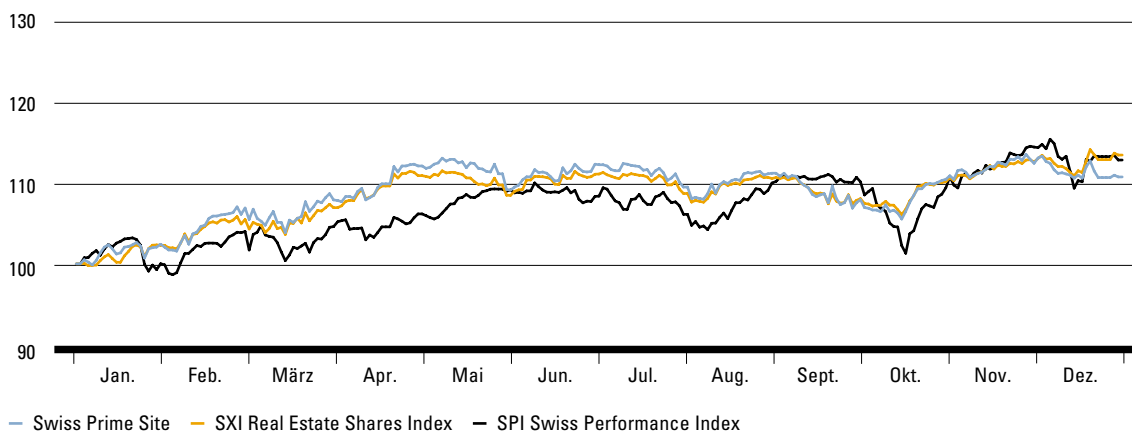


Quelle: Datastream

Im Fünf-Jahres-Vergleich wies die Swiss Prime Site-Aktie eine Performance von +63.0% auf und lag somit über dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares Index von +57.3%, dem SPI Swiss Performance Index (+57.4%) und dem SXI Real Estate Funds Index (+34.2%).

Performance der Swiss Prime Site-Aktie 2014¹

vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 (indexiert)



Quelle: Datastream

¹ Schlusskurs 31.12.2014: CHF 73.00 / Maximum: CHF 76.00 (17.04.2014) / Minimum: CHF 68.95 (07.01.2014)

Im Zuge der ordentlichen Indexanpassungen der SIX Swiss Exchange wurde die Swiss Prime Site-Aktie mit Wirkung per 22. September 2014 aus dem SLI Swiss Leader Index genommen.

Aktienkennzahlen

Angaben zur Aktie	Angaben in	2010	2011 ¹	2012 ¹	2013	Veränderung	
						2014	2014 zu 2013 in %
Aktienkapital	CHF Mio.	831.8	831.8	918.2	925.7	930.6	0.5
Nennwert pro Aktie	CHF	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	–
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	54 368 714	60 011 611	60 503 081	60 820 602	0.5
Eigene Aktien	Anzahl	–44 037	–4 244	–4 828	–18 916	–2 682	–85.8
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	–173 262	–36 117	–4 369	–5 847	–6 458	10.4
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 195 452	54 332 597	54 873 552	60 368 821	60 512 651	0.2
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 324 677	54 364 470	60 006 783	60 484 165	60 817 920	0.6

Kennzahlen der Aktie

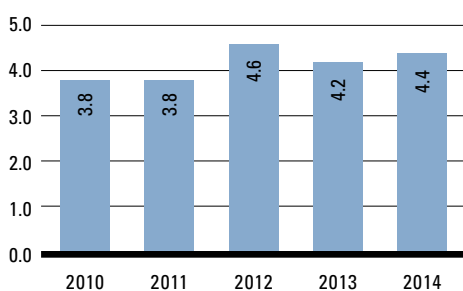
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.34	6.53	5.67	5.70	4.72	–17.2
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte	CHF	3.17	4.62	3.61	3.69	3.90	5.7
NAV pro Aktie nach latenten Steuern	CHF	60.14	63.34	65.22	67.91	69.06	1.7
NAV pro Aktie vor latenten Steuern	CHF	72.11	76.72	78.62	82.65	84.77	2.6
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.50	3.60	3.60	3.60	3.70 ²	2.8
Ausschüttungsrendite	%	5.0	5.1	4.7	5.2	5.1 ²	–1.9
Schlusskurs am Bilanzstichtag	CHF	69.75	70.55	76.35	69.05	73.00	5.7
Höchst	CHF	72.25	74.60	82.95	78.45	76.00	–3.1
Tiefst	CHF	58.00	65.85	69.30	66.35	68.95	3.9
Prämie	%	16.0	11.4	17.1	1.7	5.7	235.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	CHF Mio.	9.2	9.3	11.5	8.3	8.6	3.6
Börsenkapitalisierung am Bilanzstichtag	CHF Mio.	3 792.2	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9	6.3

¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur Eigenkapital

² Gemäss Antrag an die Generalversammlung

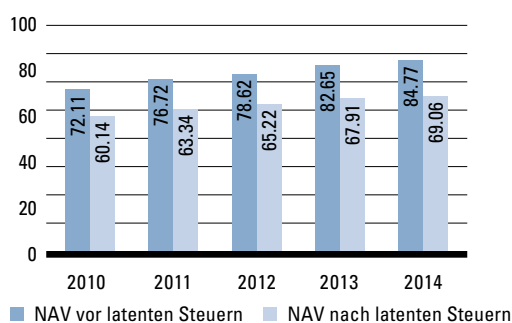
Börsenkapitalisierung

in CHF Mrd.



NAV pro Aktie

in CHF



Börsenkapitalisierung

Die Börsenkapitalisierung betrug am 31. Dezember 2014 rund CHF 4.4 Mrd. [CHF 4.2 Mrd.], was einer Zunahme von 6.3% entspricht. Sie berechnete sich aus der Anzahl am Jahresende ausgegebener Aktien von 60 820 602 [60 503 081] und dem Schlusskurs der Aktie von CHF 73.00 [CHF 69.05]. Die Aktienzahl nahm seit 2010 von 54 368 814 auf 60 820 602 per Bilanzstichtag zu. Im Berichtsjahr erhöhte sich das Aktienkapital durch Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe um 317 521 Aktien respektive um CHF 4.9 Mio.

NAV pro Aktie

Der NAV pro Aktie vor latenten Steuern erhöhte sich um 2.6% von CHF 82.65 auf CHF 84.77. Nach latenten Steuern nahm er um 1.7% von CHF 67.91 auf CHF 69.06 zu. Auf der Basis des Schlusskurses der Aktie resultierte eine Prämie von 5.7% [1.7%].

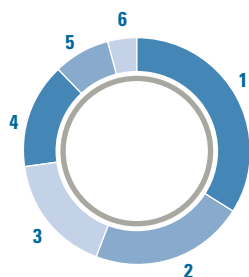
Aktionärsstruktur

Per Bilanzstichtag waren rund 68% [73%] der ausgegebenen 60 820 602 [60 503 081] Aktien eingetragen. Der Dispobestand erhöhte sich auf 32% [27%]. Rund 94% [94%] der eingetragenen Aktionäre waren im Besitz von weniger als 5 000 Aktien, 5% [4%] hielten zwischen 5 000 und 50 000 Aktien und 1% [2%] eine Beteiligung von mehr als 50 001 Aktien. 72% [72%] der eingetragenen Aktien wurden in der Schweiz gehalten. Der Swiss Prime Site AG waren per Bilanzstichtag drei [drei] Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 3% bekannt.

Aktionärskategorien

(eingetragene Aktien)

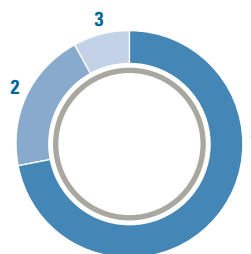
1 Juristische Personen	34%	[33%]
2 Pensionskassen	22%	[21%]
3 Fonds	17%	[17%]
4 Natürliche Personen	15%	[17%]
5 Übrige	8%	[8%]
6 Versicherungen	4%	[4%]



Aktionariat nach Ländern

(eingetragene Aktien)

1 Schweiz	72%	[72%]
2 Europa (ohne Schweiz)	20%	[20%]
3 Andere Länder	8%	[8%]



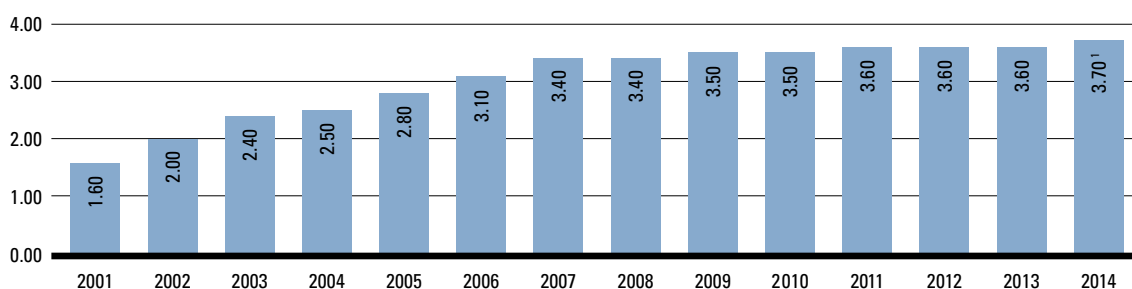
Dividendenpolitik und Ausschüttung

Swiss Prime Site beteiligt ihre Aktionäre am Unternehmensgewinn mit einer aktionärsfreundlichen Dividende in Form einer Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen oder einer Nennwertreduktion. Diese Ausschüttungen unterliegen nicht der schweizerischen Verrechnungssteuer und sind für in der Schweiz steuerpflichtige Privatpersonen grundsätzlich von der Einkommenssteuer befreit. Es ist in der Regel vorgesehen, 80% des Gewinns pro Aktie vor Neubewertungseffekten auszuschütten.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 14. April 2015 eine Dividende von CHF 3.70 pro Aktie in Form einer aktionärsfreundlichen, verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven. Basierend auf dem Jahresschlusskurs von CHF 73.00 resultiert eine attraktive Ausschüttungsrendite von 5.1%.

Ausschüttung pro Aktie

in CHF

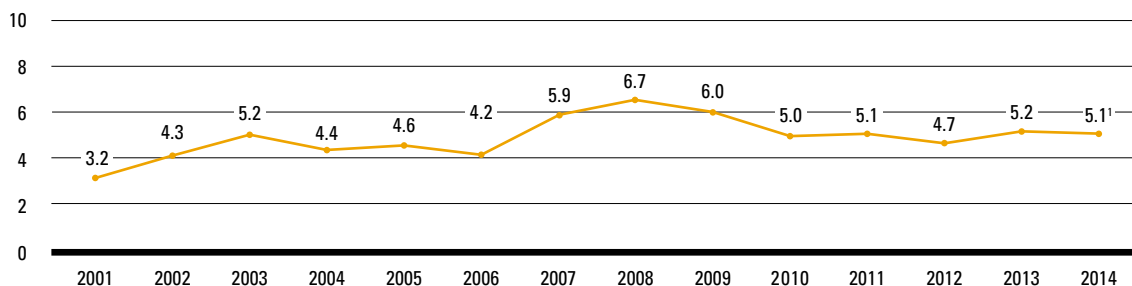


¹ Gemäss Antrag an die Generalversammlung

Die Ausschüttungen pro Aktie haben sich seit der Börsenkotierung im Jahr 2000 von CHF 1.60 (ausbezahlt im Geschäftsjahr 2001, bereinigt um Aktiensplit 1:5) auf CHF 3.70 für das Geschäftsjahr 2014 erhöht. Die Ausschüttungsrenditen bewegten sich zwischen 3.2% und 6.7%.

Ausschüttungsrendite

in %



¹ Gemäss Antrag an die Generalversammlung

ANLEIHEN

Swiss Prime Site hatte per Bilanzstichtag zwei Wandelanleihen mit Emissionsvolumen von CHF 300.0 Mio. und CHF 190.35 Mio. ausstehend. Jede Anleihe mit Nominalwert CHF 0.005 Mio. ist jederzeit in Namenaktien der Gesellschaft wandelbar. Durch diverse Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe betrug deren ausstehender Nominalbetrag per Bilanzstichtag noch CHF 229.1 Mio. Diese Anleihe wurde per 20. Januar 2015 fällig und wurde zum restlichen Nominalwert nach Wandlungen zurückbezahlt. Über 90% der Anleihe wurden bis Fälligkeit in Eigenkapital gewandelt, und die Eigenkapitalbasis wurde damit weiter gestärkt. Bei der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe fanden weder in den Vorjahren noch im Berichtsjahr Wandlungen statt.

Ferner hat Swiss Prime Site fünf Anleihen mit Emissionsvolumen von CHF 100.0 Mio., CHF 115.0 Mio., CHF 200.0 Mio., CHF 230.0 Mio. und CHF 300.0 Mio. ausstehend. Drei davon wurden im Berichtsjahr mit einem Volumen von insgesamt CHF 600.0 Mio. erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Die Laufzeiten betragen zwischen fünf und zehn Jahren, und die Zinssätze bewegen sich zwischen 1.0% und 2.0%. Das aktuell tiefe Zinsumfeld wurde erfolgreich genutzt, um sich mittel- bis langfristig zu attraktiven Konditionen zu refinanzieren.

Eckdaten

Wandelanleihen	Angaben in	CHF 300 Mio.	CHF 190.35 Mio.
		2015	2016
Emissionsvolumen	CHF Mio.	300.0	190.35
Nominalwert am Bilanzstichtag	CHF Mio.	229.12	190.35
Wandelpreis am Bilanzstichtag	CHF	70.97	82.89
Wandlungen in Berichtsperiode	CHF Mio.	22.535	–
Anzahl gewandelter Aktien in Berichtsperiode	Anzahl	317 521	–
Zinssatz	%	1.875	1.875
Laufzeit	Jahre	5	5
Fälligkeit	Datum	20.01.2015	21.06.2016
Valorennummer		10877 415 (SPS10)	13119623 (SPS11)
ISIN-Nr.		CH0108774156	CH0131196237
Börsenkurs am 31.12.2014	%	100.80	102.20

Anleihen	Angaben in	CHF 115 Mio.	CHF 200 Mio.	CHF 230 Mio.	CHF 300 Mio.	CHF 100 Mio.
		2018	2019	2020	2021	2024
Emissionsvolumen	CHF Mio.	115.0	200.0	230.0	300.0	100.0
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)
ISIN-Nr.		CH0215645661	CH0257042165	CH0215650737	CH0234274493	CH0257042173
Börsenkurs am 31.12.2014	%	101.55	101.85	105.40	103.20	102.75

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS

Das aktive Portfoliomanagement sowie die Optimierung des Immobilienbestands mit dem Fokus auf Prime-Liegenschaften und Projektentwicklungen wurden im Geschäftsjahr 2014 fortgesetzt. Swiss Prime Site blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

ALLGEMEINE KONZERNENTWICKLUNG

Die Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2014 lagen im Rahmen der ausgegebenen Guidance. Dem erfolgreichen Geschäftsjahr liegen zum einen die konsequente Strategieumsetzung und zum anderen die laufende Geschäftsmodelloptimierung zugrunde. Die 2012 eingeleitete Strategie, aus zusätzlichen immobiliennahen Segmenten einen positiven Ertragsbeitrag zum Konzernergebnis zu erwirtschaften, hat sich bewährt. Neben der kontinuierlichen Realisierung von konzernweiten Synergiepotenzialen wurde die Zusammenarbeit zwischen den Tochtergesellschaften intensiviert.

Das Immobilienportfolio konnte sowohl qualitativ als auch quantitativ weiterentwickelt werden und weist per Jahresende mit 4.1% eine attraktive Nettoobjektrendite auf. Die Entwicklungsprojekte SkyKey in Zürich und Hauptsitz Post/Majowa in Bern wurden abgeschlossen und in das Bestandsportfolio überführt. Die gesamten Mieterträge erhöhten sich um 5.5% auf CHF 443.1 Mio.

Zum guten Konzernergebnis trug auch die umsichtige Finanzierung mit Anleihen und Wandelanleihen bei. Aus Wandlungen der am 20. Januar 2015 fällig gewordenen Wandelanleihe flossen Swiss Prime Site insgesamt CHF 274 Mio. Eigenkapital zu. Die solide Finanzierung sichert die operative Flexibilität und schafft ideale Voraussetzungen für weitere strategische Entwicklungsschritte.

Mit ihrem innovativen Geschäftsmodell ist Swiss Prime Site optimal positioniert, um in Ergänzung zum Kerngeschäft weitere Ertragsquellen in immobiliennahen Segmenten zu erschliessen. Die wichtigsten Vorteile bestehen in einer breiteren Streuung der Risiken und einer geringeren konjunkturellen Anfälligkeit des Kerngeschäfts.

FOKUS IM GESCHÄFTSJAHR 2014

Immobilienportfolio

> Strategische Portfoliooptimierung

2014 wurden für insgesamt CHF 144.5 Mio. vier Liegenschaftskäufe getätigt. Die gekauften Liegenschaften bieten interessante Entwicklungsmöglichkeiten mit attraktivem Cashflow-Potenzial. Das Verkaufsvolumen belief sich auf CHF 67.3 Mio. für sieben Liegenschaften.

> Umnutzungen

Im Berichtsjahr konnten bei diversen Liegenschaften langfristige Mietverträge als Basis für Umnutzungen der ganzen Gebäude abgeschlossen werden, so zum Beispiel an der Freie Strasse 68 in Basel und an der Brandschenkestrasse 25 in Zürich, die nach dem Umbau neu durch die Motel One-Gruppe als Hotel genutzt werden. Dadurch konnten die Leerstände um rund 17 000 m² reduziert werden.

> Entwicklung Neu-/Umbauprojekte

Im Mai wurde die Aufrichte des Neubauprojekts Maaghof Nord und Ost (zwei Gebäudekomplexe) in Zürich gefeiert. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2015 terminiert. Das Neubauprojekt SkyKey

in Zürich-Oerlikon wurde fristgerecht im Juni fertiggestellt und im Juli der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG als Alleinmieterin übergeben (Anlagekosten per 31.12.2014 CHF 248.9 Mio.). Der neue Hauptsitz der Schweizerischen Post/Majowa in Bern wurde im November fertiggestellt (Anlagekosten per 31.12.2014 CHF 143.6 Mio.). Die Eröffnung des Multiplexkinos LaPraille (Umbauprojekt) erfolgte im Juni 2014 nach Plan.

> Kauf von Prime-Arealen

Mit dem Kauf des Siemens-Areals in Zürich-Albisrieden und des Schönburg-Areals in Bern wurden herausragende Entwicklungsareale an bester Lage erworben.

Ausbau des Segments Leben und Wohnen im Alter

Aufgrund der zukünftigen demografischen Entwicklung und des damit verbundenen Ertragspotenzials wurde 2014 der Ausbau des Segments Leben und Wohnen im Alter beschleunigt. Die Projektpipeline in geografisch relevanten Entwicklungsregionen wurde ergänzt. Im Frühjahr 2015 wird das erste Vitadomo-Seniorenzentrum Bubenzholz in Opfikon in Betrieb genommen. Unter der Marke Vitadomo werden Wohnanlagen erstellt, die über eine integrierte Pflegestation verfügen und im mittleren Preissegment angesiedelt sind. Das zweite Vitadomo-Seniorenzentrum wird derzeit in Bellinzona realisiert.

Finanzierungen

Die Finanzierungen im Tiefzinsumfeld wurden möglichst langfristig fixiert und damit der zukünftige Finanzaufwand reduziert.

Intensivierung des Dialogs mit Anspruchsgruppen

Swiss Prime Site hat 2014 die Beziehungen zu den Kapitalmarktteilnehmern und zu weiteren Anspruchsgruppen intensiviert. Eine wichtige Rolle nahmen dabei Präsentationen und individuelle Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren ein.

ERTRAGSENTWICKLUNG

Wesentliche Finanzkennzahlen

	Angaben in	2010	2011	2012 ¹	2013	2014	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Betriebsertrag	CHF Mio.	589.7	569.3	584.6	764.7	852.7	11.5
Neubewertungserfolg Rendite- liegenschaften, netto	CHF Mio.	86.4	178.1	187.3	186.7	113.2	-39.4
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	CHF Mio.	-0.8	77.5	8.5	15.3	2.1	-86.3
Betriebsaufwand	CHF Mio.	-268.6	-232.9	-267.8	-436.0	-518.9	19.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	413.1	604.1	514.4	539.2	462.8	-14.2
Finanzaufwand	CHF Mio.	-128.6	-131.4	-117.0	-109.4	-100.0	-8.6
Ertragssteueraufwand	CHF Mio.	-55.6	-119.9	-93.6	-96.6	-79.0	-18.2
Gewinn ²	CHF Mio.	235.8	355.1	311.3	343.9	286.7	-16.6
Gesamtergebnis ²	CHF Mio.	240.9	365.1	323.5	378.2	288.2	-23.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.34	6.53	5.67	5.70	4.72	-17.2

¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev.

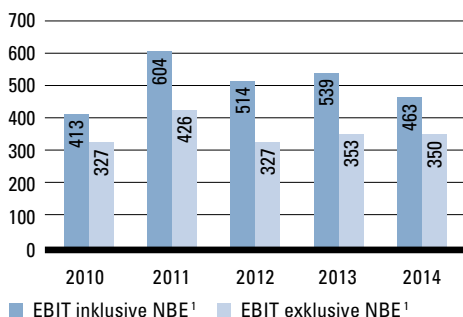
² Inklusive nicht beherrschender Anteile

Beim Vergleich mit dem Vorjahr ist zu beachten, dass die Tertium-Gruppe erst ab dem Akquisitionsdatum per 12. Juli 2013 konsolidiert und im Berichtsjahr deren Tochtergesellschaft Permed AG verkauft wurde. Zudem wurde das operative Geschäft des Hotels Ramada Encore in Genf per Ende 2013 verkauft. Ferner beeinflussten im letzten Jahr erstmalig angewandte IFRS-Vorschriften den Vorjahresvergleich. IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem Konzept der bestmöglichen Nutzung führte im Berichtsjahr zu einer positiven Neubewertung zweier Liegenschaften von CHF 7.7 Mio. [CHF 22.5 Mio.]. Aus IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer» können Volatilitäten im erfolgswirksamen Personalaufwand sowie in der Neubewertung aus der Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis resultieren.

Der Betriebsgewinn (EBIT) ohne Neubewertungen reduzierte sich leicht um 0.8% von CHF 352.5 Mio. auf CHF 349.6 Mio. Das EBIT inklusive Neubewertungen nahm um 14.2% von CHF 539.2 Mio. auf CHF 462.8 Mio. ab.

Betriebsgewinn (EBIT)

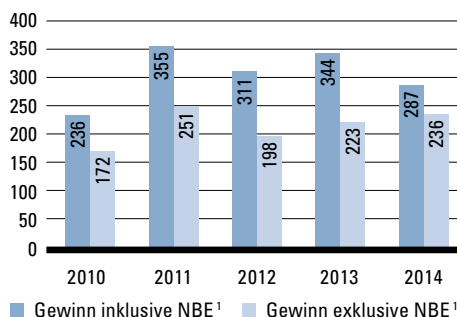
in CHF Mio.



¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn

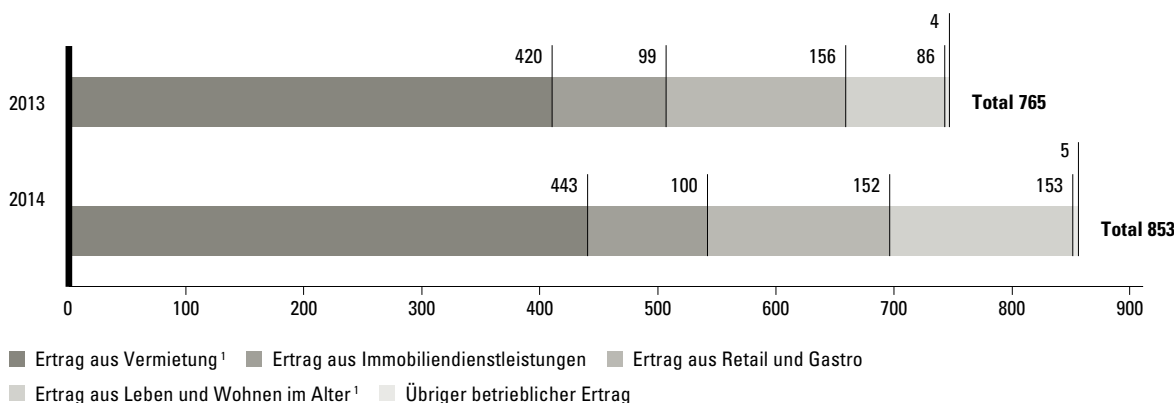
in CHF Mio.



Der Gewinn inklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 286.7 Mio. [CHF 343.9 Mio.]. Die Abnahme um CHF 57.2 Mio. war hauptsächlich bedingt durch erwartungsgemäss tiefere Neubewertungsgewinne. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich um 5.9% auf CHF 236.0 Mio. [CHF 222.8 Mio.]. Das Gesamtergebnis inklusive Neubewertungseffekte von CHF 288.2 Mio. lag 23.8% unter dem Vorjahresergebnis [CHF 378.2 Mio.], ohne Neubewertungseffekte mit CHF 207.6 Mio. um 14.0% unter der Vergleichsperiode [CHF 241.3 Mio.]. Im sonstigen Ergebnis wurden im Berichtsjahr CHF –36.8 Mio. Neubewertungen aus Personalvorsorge ausgewiesen [CHF 24.1 Mio.].

Betriebsertrag

in CHF Mio.

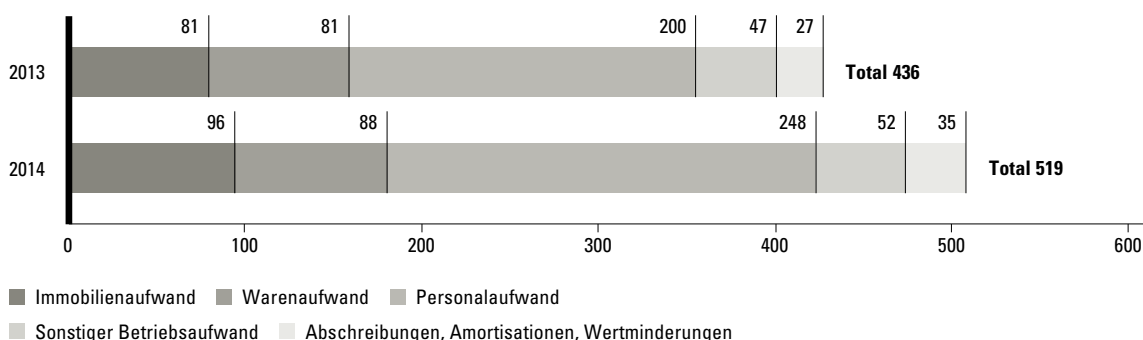


¹ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013; Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Swiss Prime Site entwickelte sich im Geschäftsjahr unvermindert dynamisch und erzielte einen von CHF 764.7 Mio. um 11.5% auf CHF 852.7 Mio. gestiegenen Betriebsertrag. Auf Konzernstufe nahm der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften um 5.5% auf CHF 443.1 Mio. zu [CHF 420.1 Mio.]. Die Zunahme war im Wesentlichen das Resultat der im laufenden Jahr fertiggestellten Projekte sowie des Effekts der Akquisition der Tertianum-Gruppe und der Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr. Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen verzeichnete eine Steigerung von 1.5% auf CHF 100.1 Mio. [CHF 98.6 Mio.]. Die Zunahme des Ertrags aus Leben und Wohnen im Alter um 78.9% auf CHF 153.3 Mio. [CHF 85.7 Mio.] war die Folge des erstmaligen Einbezugs der Tertianum AG für ein ganzes Geschäftsjahr und des Wegfalls von Erträgen aufgrund des Verkaufs der Permed AG. Der Rückgang des Ertrags aus Retail und Gastro um 2.8% auf CHF 151.9 Mio. [CHF 156.2 Mio.] war begründet durch den Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore in Genf. Der übrige Ertrag war mit CHF 4.3 Mio. auf Vorjahresniveau [CHF 4.1 Mio.].

Betriebsaufwand

in CHF Mio.



Der Betriebsaufwand nahm vor allem akquisitionsbedingt um 19.0% von CHF 436.0 Mio. auf CHF 519.9 Mio. zu. Davon entfielen CHF 96.3 Mio. [CHF 81.5 Mio.] auf Immobilienaufwand und CHF 87.9 Mio. [CHF 81.0 Mio.] auf Warenaufwand. Die Zunahme des Immobilienaufwands resultierte vor allem aus dem um CHF 11.9 Mio. höheren Fremdmietaufwand, insbesondere für die zugemieteten Liegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter. Ferner ergaben sich höhere Kosten zulasten des Eigentümers (Heiz- und Betriebskosten) infolge des Wachstums des Immobilienportfolios. Die Zunahme des Warenaufwands um CHF 6.9 Mio. resultierte hauptsächlich aus der Geschäftstätigkeit von Tertianum.

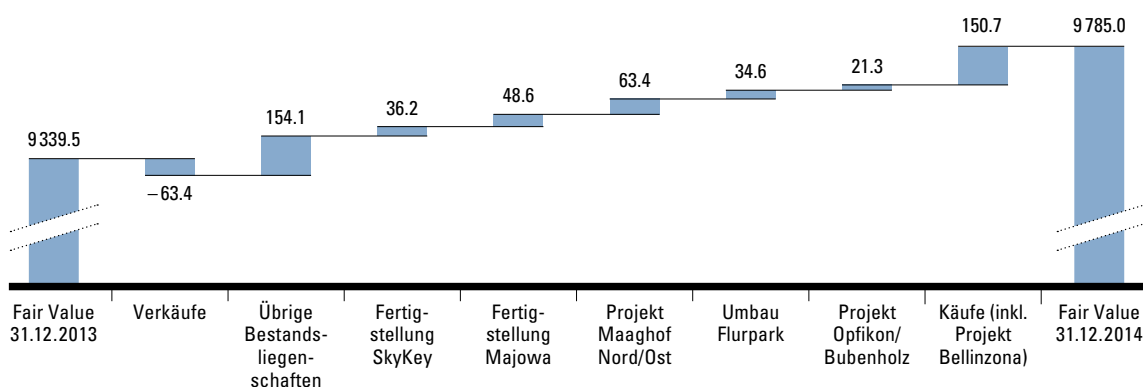
Der Personalaufwand betrug CHF 248.0 Mio. [CHF 199.7 Mio.], der sonstige Betriebsaufwand CHF 51.6 Mio. [CHF 47.2 Mio.], und die Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen lagen bei CHF 35.1 Mio. [CHF 26.6 Mio.]. Die Zunahme des Personalaufwands war vor allem durch die Personalkosten aus der Akquisition von Tertianum bedingt. Die um CHF 8.5 Mio. höheren Abschreibungen entstanden hauptsächlich aus Abschreibungen von Betriebsliegenschaften.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen der Portfoliooptimierung und durch das Wahrnehmen von Verkaufsoportunitäten sieben Liegenschaften verkauft und vier gekauft. Der Fair Value der verkauften Liegenschaften betrug Ende 2013 total CHF 63.4 Mio. Daraus resultierten Verkaufserfolge nach Transaktionskosten von netto CHF 2.1 Mio. [CHF 15.3 Mio.]. Das Portfolio umfasste 190 Liegenschaften [193].

Entwicklung des Immobilienportfolios (Fair Value)

in CHF Mio.

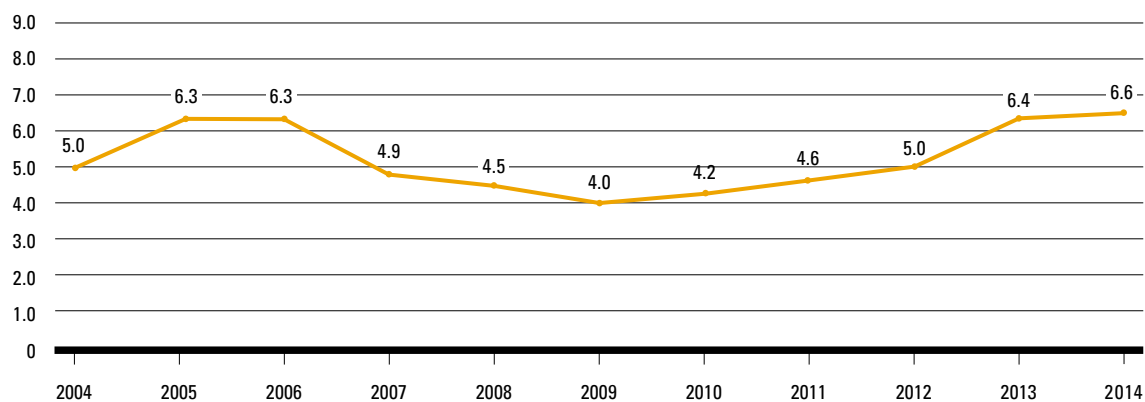


Die Zunahme des Portfoliowerts um CHF 445.5 Mio. respektive 4.8% setzte sich zusammen aus den sieben Verkäufen (CHF -63.4 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den übrigen Bestandsliegenschaften (CHF +154.1 Mio.), den fertiggestellten Neubauten SkyKey (CHF +36.2 Mio.) und Hauptsitz Post/Majowa (CHF +48.6 Mio.), Wertänderungen und Investitionen beim Projekt Maaghof Nord und Ost (CHF +63.4 Mio.), dem Umbau im Flurpark in Zürich (CHF +34.6 Mio.), dem Projekt Müllackerstrasse/Bubbenholz in Opfikon (CHF +21.3 Mio.), dem gekauften Projekt in Bellinzona (CHF +19.3 Mio.) und den zwei gekauften Bestandsobjekten und dem Bauland (CHF +131.4 Mio.).

Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr wie erwartet von 6.4% auf 6.6% erhöht. Sie lag im prognostizierten Bereich von 6.0% bis 7.0%.

Entwicklung der Leerstandsquote

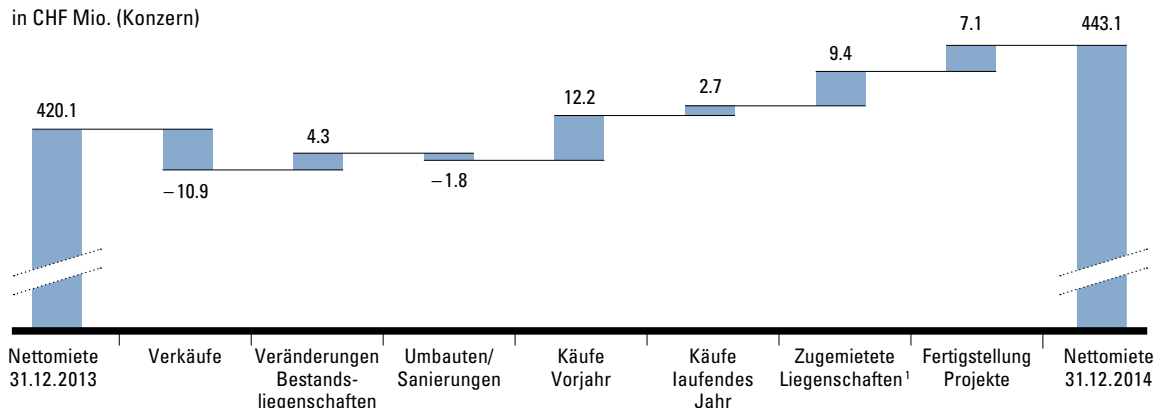
in % (Konzern)



Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter sind renommierte Unternehmen und trugen 21.9% [20.8%] zum Mieterlös bei. 58% [59%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Entwicklung der Nettomietträge

in CHF Mio. (Konzern)



¹ Im Segment Leben und Wohnen im Alter

Die Nettomietträge haben sich um 5.5% von CHF 420.1 Mio. auf CHF 443.1 Mio. erhöht. Die Zunahme um CHF 23.0 Mio. resultierte aus Verkäufen im Vorjahr und im laufenden Jahr (CHF – 10.9 Mio.), Veränderungen bei den Bestandsliegenschaften (CHF + 4.3 Mio.), Leerständen bei Umbauten und Sanierungen (CHF – 1.8 Mio.), Käufen im Vorjahr (CHF + 12.2 Mio.) und im laufenden Jahr (CHF + 2.7 Mio.), aus zugemieteten Liegenschaften im Bereich Leben und Wohnen im Alter (CHF + 9.4 Mio.) sowie aus der Fertigstellung von SkyKey (CHF + 5.6 Mio.) und Hauptsitz Post/Majowa (CHF + 1.4 Mio.).

BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Per 31. Dezember 2014 bewertete die Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 9785.0 Mio. [CHF 9339.5 Mio.]. Dies führte auf Konzernstufe zu einer erfolgswirksamen Nettoaufwertung von CHF 113.2 Mio. [CHF 186.7 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 1.2% des Portfolio-werts per 31. Dezember 2013. Von diesen Neubewertungen waren CHF 7.7 Mio. [CHF 22.5 Mio.] auf die erstmalige Anwendung von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem Konzept der bestmöglichen Nutzung zurückzuführen.

Die Neubewertung der Betriebsliegenschaften (vorwiegend der Liegenschaften, die im Segment Leben und Wohnen im Alter genutzt werden, sowie Jelmoli – The House of Brands) führte zu einer Neubewertung im sonstigen Ergebnis von CHF 39.0 Mio. [CHF 20.6 Mio.].

Von 170 Bestandsliegenschaften (ohne Zukäufe (vier), Baulandparzellen (elf) und Liegenschaften im Bau (fünf) – total 20 Liegenschaften) wurden 110 höher, eine gleich und 59 tiefer bewertet als per 1. Januar 2014.

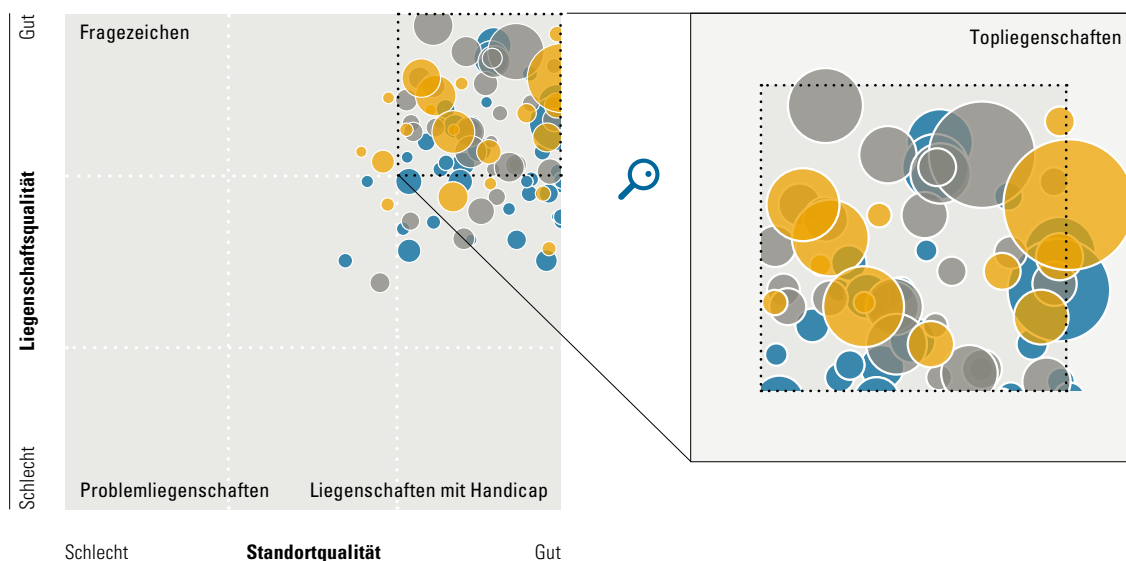
Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.88% nahm gegenüber 31. Dezember 2013 um 0.13 Prozentpunkte ab [4.01%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 4.92% [5.05%].

Portfolioqualität

Marktmatrix

31.12.2014

Vergrößerung



- Liegenschaften mit Büronutzung > 60%: Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Verkaufsnutzung > 60%: Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Mischnutzung: Fair Value > CHF 20 Mio.

Quelle: Wüest & Partner AG

Die Marktmatrix visualisiert die hohe Liegenschafts- und Standortqualität des Portfolios. Nahezu 80% der Liegenschaften befinden sich im Topsegment, das sich durch höchste Standort- und Liegenschaftsqualität auszeichnet.

LAUFENDE PROJEKTE



Flurstrasse 55/Flurpark, Zürich

Der Flurpark wird total saniert. Mit der umfassenden Sanierung, einer neuen Fassade und dem Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft neu positioniert und mit flexibel gestalteten Büroflächen konzipiert, sodass die Räumlichkeiten auch an mehrere Mieter vermietet werden können. Die Liegenschaft mit einer nutzbaren Fläche von über 18 000 m² und 330 Parkplätzen kann ab Sommer 2015 künftigen Mietern zum Innenausbau übergeben werden.



Maaghof Nord und Ost, Zürich

Mit dem Maaghof Nord und Ost, dem urbanen Wohnbauprojekt in Zürich-West, erstellt Swiss Prime Site 220 Wohnungen mit einer Fläche von 21 800 m² und 2 200 m² für soziale und kommerzielle Nutzungen. Der Bezug der ersten Etappe (52 Einheiten) der Mietwohnungen erfolgte im Dezember 2014. Die Fertigstellung der restlichen Miet- und Eigentumswohnungen findet im Frühling 2015 statt. Per Ende 2014 waren für 59 der 83 Wohnungen sowie für die vier Gewerbeeinheiten Verkaufsverträge abgeschlossen. Von den 137 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen waren 90 vermietet, ebenso fünf der zehn Dienstleistungsflächen.



Bubenholz Vitadomo, Opfikon

Das Neubauprojekt Bubenholz in Opfikon, bei dem 59 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit Serviceleistungen à la carte, ein Pflegezentrak mit 43 Betten sowie ein Bistro, Mehrzweckräume und Gewerbeflächen erstellt werden, verläuft planmässig. Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen und mit dem Innenausbau wurde begonnen. Die Liegenschaft wird im Frühling 2015 fertiggestellt sein und als Vitadomo-Seniorenzentrum im Segment Leben und Wohnen im Alter geführt werden.



Motel One, Zürich

An bester Citylage an der Brandschenkestrasse 25, nur fünf Minuten von der Bahnhofstrasse entfernt, wandelt Swiss Prime Site die bestehende Gewerbeliegenschaft in ein Hotel um. Es wird aus über 400 Zimmern bestehen, die sich durch erstklassiges Design und vorteilhafte Preise auszeichnen. Das neue Hotel nahe am Paradeplatz wird durch die Motel One Group, München, ab Sommer 2017 betrieben.



Motel One, Basel

Bis Anfang 2016 wandelt Swiss Prime Site das Geschäftshaus an der Freie Strasse 68 in ein Hotel um. Es wird aus 147 Zimmern bestehen, die sich durch erstklassiges Design und vorteilhafte Preise auszeichnen. Das neue Hotel im Herzen Basels wird durch die erfolgreiche und rasch expandierende Motel One Group, München, betrieben.

IMMOBILIENKÄUFE

In der Berichtsperiode wurden vier Liegenschaften gekauft: die Bestandsliegenschaft an der Albisriederstrasse 203 (Siemens-Areal), Zürich, mit beträchtlichen Baulandreserven und Entwicklungspotenzial, die Schönburg an der Viktoriastrasse 21 in Bern, ebenfalls mit Entwicklungspotenzial, ein Bauland mit dem Neubauprojekt an der Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona, wo bis 2016 ein Vitadomo-Seniorenzentrum erstellt wird, sowie eine Baulandparzelle am Chemin de Riantbosson in Meyrin. Letztere wurde im Rahmen der Erhöhung der Beteiligung am Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) auf 57.4% erworben.



EACR, Chemin de Riantbosson, Meyrin

Anfang 2014 hat Swiss Prime Site ihren Aktienanteil an der Aktiengesellschaft EACR erhöht und damit die Mehrheit übernommen. Auf einer Parzelle mitten in der Industriezone in Meyrin, in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf, wird ein Retail- und Gewerbezentrum geplant, das bis 2017 realisiert werden soll. Namhafte Firmen haben bereits ihr Interesse schriftlich bekundet.



Vitadomo, Bellinzona

Für das Segment Leben und Wohnen im Alter wird in Bellinzona ein Vitadomo-Seniorenzentrum mit drei Gebäuden mit 71 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, einer Pflegeabteilung mit 30 Betten, einem Bistro, einem Mehrzweckraum sowie drei Arztpraxen erstellt. Der Baustart erfolgte im Juni 2014, und die Fertigstellung ist für Frühling 2016 vorgesehen.



Albisriederstrasse 203 (Siemens-Areal), Zürich

Das 22745 m² grosse Grundstück wird zurzeit von verschiedenen Mietern aus diversen Branchen genutzt. Die Liegenschaft wurde am 27. Juni 2014 erworben und bietet ein interessantes Entwicklungspotenzial.



Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg, Bern

Das 14036 m² grosse Grundstück, das 30510 m² Nutzfläche umfasst, wird zurzeit von der Post als Alleinmieterin genutzt. Die Liegenschaft wurde per 1. Oktober 2014 erworben und hat grosses Entwicklungspotenzial.

Mit dem Kauf dieser Liegenschaften hat Swiss Prime Site ihre Entwicklungspipeline mit attraktiven Projekten ergänzt.

ENTWICKLUNGSAREALE



Weltpost Park, Bern

Seit 2000 besitzt Swiss Prime Site das Baurecht auf der 31074 m² grossen Parzelle, die ein grosses Ausnutzungspotenzial hat. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen wurde eine Vorstudie mittels Projektwettbewerb mit renommierten Stadtplanungsbüros durchgeführt. Am 8. September 2014 fand die Würdigung der eingegangenen Projekte statt. Gewinnerin des Wettbewerbs war das Team Steinmann & Schmid Architekten aus Basel. Die Überarbeitung des Wettbewerbs ist abgeschlossen. Das Vorprojekt wird ausgearbeitet; parallel dazu hat die Stadtplanung den Entwurf der Überbauungsordnung in die Mitwirkung gegeben.



Chemin des Aulx, Plan-les-Ouates

Im Gegensatz zu den meisten Industrieterrains in Genf ist das 28 429 m² grosse Industriebauland kein Baurechtsgrundstück, sondern im Eigentum von Swiss Prime Site. Das Bauland unterliegt den Auflagen des Industriegebiets, daher ist eine gewerbliche Hauptnutzung eine Auflage. Es wurde ein modulares Konzept für sechsgeschossige hochflexible Gewerbegebäude entwickelt. Eine erste Etappe mit drei Einheiten von total 33 000 m² Nutzfläche wurde mittels Baugesuch eingereicht. Eine sehr leistungsfähige unterirdische Logistik mit vielen Parkplätzen und Lagermöglichkeiten stellt die Nutzung für gewerbliche Unternehmungen sicher (7 000 m²). Zurzeit läuft die Vorvermarktung.

IMMOBILIENVERKÄUFE

Folgende sieben Objekte wurden mit einem Verkaufserlös von insgesamt CHF 67.3 Mio. verkauft.



Avenue de Chailly 1,
Lausanne



Grünfeldstrasse 25,
Rapperswil-Jona



Kantonsstrasse 8,
Visp



Schneckerstrasse 1,
Füllinsdorf



Hofwisenstrasse 50,
Rümlang



Rue de la Mercerie 14,
Lausanne



Rue de la Mercerie
16–20, Lausanne

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Das Kerngeschäft mit Immobilieninvestitionen und Immobiliendienstleistungen sowie die immobiliennahen Segmente Retail und Gastro und Leben und Wohnen im Alter entwickelten sich erfreulich.

SEGMENT IMMOBILIEN

Das Segment verzeichnete im Berichtsjahr sowohl bei den Mieterträgen als auch bei der Pipeline der Entwicklungsprojekte ein Wachstum. Durch innovatives Portfoliomanagement – unter anderem durch die Umnutzung und Repositionierung von Gebäuden – konnte die Portfolioqualität weiter verbessert werden.

Wesentliche Finanzkennzahlen

	Angaben in	2010	2011	2012 ¹	2013	2014	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Betriebsertrag	CHF Mio.	440.3	431.0	443.0	525.3	534.0	1.7
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	77.1	186.7	191.9	198.1	137.1	-30.8
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	CHF Mio.	-0.8	77.5	8.5	15.3	2.1	-86.3
Betriebsaufwand	CHF Mio.	-106.7	-99.5	-119.4	-186.0	-194.2	4.4
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	411.9	607.8	525.8	561.3	491.9	-12.4

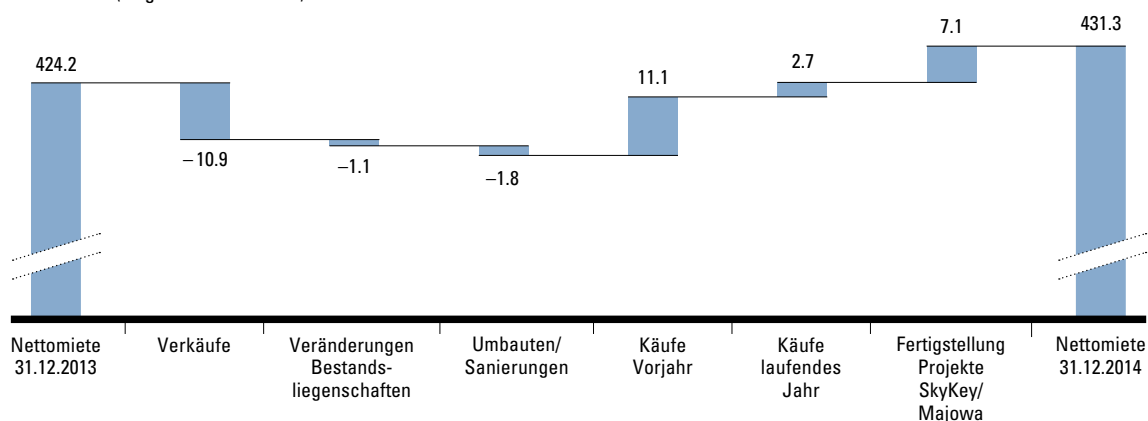
¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev.

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften erhöhte sich um CHF 7.1 Mio. auf CHF 431.3 Mio. [CHF 424.2 Mio.]. Die Leerstandsquote nahm leicht um 0.3 Prozentpunkte auf 6.4% [6.1%] zu. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug unverändert 4.1%. Der Betriebsertrag erhöhte sich von CHF 525.3 Mio. auf CHF 534.0 Mio.

Die erfolgswirksamen Neubewertungen betrugen CHF 137.1 Mio. [CHF 198.1 Mio.]. Neben dem Erfolg aus dem Kerngeschäft beinhaltet dieses Segment auch den Erfolg aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Wincasa AG. Der Betriebsgewinn (EBIT) nahm hauptsächlich aufgrund des gegenüber dem Vorjahr tieferen Neubewertungserfolgs von CHF 561.3 Mio. auf CHF 491.9 Mio. ab (-12.4%).

Entwicklung der Nettomietträge

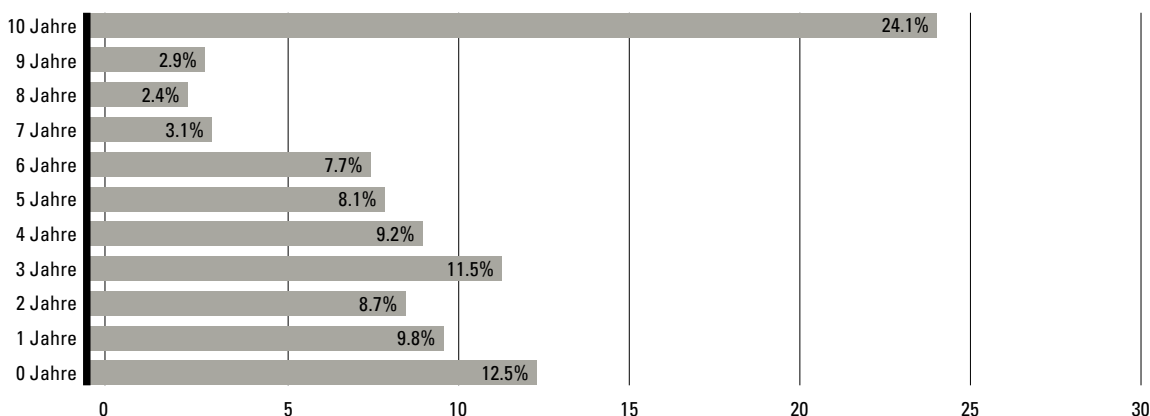
in CHF Mio. (Segment Immobilien)



Die Zunahme des Mietertrags um CHF +7.1 Mio. respektive 1.7% resultierte aus dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen im Vorjahr (CHF –9.7 Mio.) und laufenden Jahr (CHF –1.2 Mio.), aus Veränderungen bei den Bestandsliegenschaften (CHF –1.1 Mio.), aus Umbauten/Totalsanierungen (CHF –1.8 Mio.), Käufen im Vorjahr (CHF +11.1 Mio.) und im Berichtsjahr (CHF +2.7 Mio.) sowie der Fertigstellung der beiden Neubauten SkyKey (CHF +5.6 Mio.) und Hauptsitz Post/Majowa (CHF +1.4 Mio.).

Fälligkeit der Mietverhältnisse

in % des Nettomietetrags per 31.12.2014 (Segment Immobilien)



Wincasa AG

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen der 2012 übernommenen Wincasa AG betrug im Geschäftsjahr 2014 CHF 100.5 Mio. Dies entsprach einem Wachstum von 1.8% gegenüber 2013 [CHF 98.7 Mio.] sowie einem 18.8%-Anteil am Betriebsertrag des Segments.

Im Zeitraum 2010 bis 2014 konnte mit dem Zuwachs von Assets under Management eine Ertragssteigerung von 14% erreicht werden. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Ertragssteigerung von knapp 3%.

Ende 2014 betreute die Wincasa AG rund 183000 Mietobjekte, was einem Zuwachs von 24000 Einheiten über die letzten fünf Jahre entspricht. Der Mitarbeiterbestand wuchs in dieser Zeitperiode um 66 FTE (Vollzeitäquivalente) auf durchschnittlich 630 FTE im Berichtsjahr.

Kennzahlen aus Immobiliendienstleistungen

	Angaben in	2010	2011	2012	2013	Veränderung	
						2014	2014 zu 2013 in %
Jahressollmiete	CHF Mrd.	2.31	2.37	2.57	2.63	2.75	4.6
Mietobjekte ¹	Anzahl	159 000	160 000	175 000	178 000	183 000	2.8

¹ Gerundet auf Tsd.

Der überarbeitete Auftritt und die neue strategische Partnerschaft mit einer führenden, auf Immobilienportfoliomanagement spezialisierten Softwarefirma unterstreichen die Absicht, den höchsten professionellen Ansprüchen der Investoren gerecht zu werden. Die in diesem Jahr erfolgte Umstellung auf die modernste Prozessmanagement-Software, die Einführung eines neuen CRM-Tools und die Intensivierung im Bereich Führungs- und Mitarbeiterschulung sind ein zusätzliches Bekenntnis zur Verbesserung der qualitativen Prozessführerschaft.

Wincasa AG konnte im Berichtsjahr ihre Marktführerschaft in der Schweiz weiter festigen. So wurde ein Grossmandat für das kaufmännische Gebäudemanagement einer Telekommunikationsgesellschaft gewonnen und implementiert. Ab 2015 führt Wincasa AG dadurch zusätzlich die Bewirtschaftung von über 3000 Liegenschaften/Wirtschaftseinheiten. Auch wurden weitere Center Management-Mandate für vier Einkaufszentren gewonnen, die 2015 eine positive Ertragswirkung entfalten.

SEGMENT RETAIL UND GASTRO

Die Jelmoli AG ist mit Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich der führende Premium Department Store in der Schweiz und wesentlicher Bestandteil des Segments Retail und Gastro. Zusätzlich umfasst das Segment die Clouds Gastro AG, die den Gastronomiebetrieb im Prime Tower führt.

Wesentliche Finanzkennzahlen

	Angaben in	2010	2011	2012 ¹	2013 ²	2014	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Betriebsertrag	CHF Mio.	188.8	175.0	178.2	175.9	172.3	-2.0
Betriebsaufwand	CHF Mio.	-180.0	-165.7	-179.3	-182.4	-171.4	-6.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	8.8	9.3	-1.1	-6.5	0.9	-113.8

¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev.

² Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Genf, Ende November 2013

Die grösste Position im Betriebsertrag ist der Ertrag aus Retail und Gastro. Im Wesentlichen aufgrund des verkauften Genfer Hotelbetriebs Ramada Encore nahm dieser von CHF 156.4 Mio. um 2.7% auf CHF 152.1 Mio. ab. Jelmoli – The House of Brands und das Conference Clouds erzielten ferner einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 18.6 Mio. [CHF 18.0 Mio.]. Der Betriebsaufwand reduzierte sich ebenfalls aufgrund des verkauften Hotelbetriebs um 6.0% von CHF 182.4 Mio. auf CHF 171.4 Mio., und der Betriebsgewinn (EBIT) hat sich von CHF -6.5 Mio. auf CHF 0.9 Mio. erhöht.

Jelmoli AG

In einem vergleichsweise schwierigen Marktumfeld konnte sich die Jelmoli AG gut behaupten und verzeichnete sowohl bei den Umsätzen als auch beim Betriebsgewinn (EBIT) eine positive Entwicklung. Dabei machten sich die insbesondere in den vergangenen zwei Jahren eingeleiteten Massnahmen (Sortimentsanpassung, Prozessoptimierung, Optimierung des Kommunikationsmix, Warenpräsentation auf den Verkaufsflächen, Steigerung des Servicegrads, Investitionen in die Verkaufsschulung) positiv bemerkbar. Im Berichtsjahr wurden zudem der Food Market (ehemals Gourmet Factory) umgebaut und die Abteilung für Wohnen und Haushalt ausgebaut und neu eröffnet.

Clouds Gastro AG

Swiss Prime Site übergibt den Gastronomiebetrieb Clouds per 1. Juli 2015 an die Candrian Catering AG und schliesst damit eine erfolgreiche Aufbauphase ab.

SEGMENT LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

Mit der Übernahme der Tertianum-Gruppe im Juli 2013 hat Swiss Prime Site ihr Geschäftsmodell mit dem neuen operativen Segment Leben und Wohnen im Alter erweitert. Die erworbenen Liegenschaften wurden ins Segment Immobilien integriert. Der verbleibende operative Betrieb der diversen Seniorenresidenzen bildet das Segment Leben und Wohnen im Alter.

Wesentliche Kennzahlen

	Angaben in	2013 ¹	2014 ²	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Betriebsertrag	CHF Mio.	111.6	201.9	80.9
Betriebsaufwand	CHF Mio.	-106.6	-193.7	81.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	5.0	9.0	80.0
Gäste in den Appartements (Durchschnitt) ³	Anzahl	1 202	1 199	-0.2
Gäste in den Pflegeabteilungen (Durchschnitt) ³	Anzahl	642	649	1.1

¹ Akquisition per 12.07.2013

² Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

³ 2013 Jahresdurchschnitt

Die Tertianum-Gruppe ist seit ihrer Akquisition im Vorjahr fester Bestandteil des Swiss Prime Site-Konzerns und erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2014 einen Betriebsertrag von CHF 201.9 Mio. [CHF 111.6 Mio. seit der Übernahme per 12. Juli 2013]. Das Segment Leben und Wohnen im Alter umfasst 16 Tertianum-Residenzen im Premiumsegment und fünf auf die Pflege von älteren Menschen spezialisierte Perlavita-Betriebe. Die zwei Vitadomo-Seniorenzentren in Opfikon und Bellinzona befinden sich im Bau (Fertigstellung Frühjahr 2015, respektive 2016). Die Gruppe beherbergte im Jahr 2014 durchschnittlich 1 848 Gäste – davon 649 im Pflegebereich.

Ein Vorjahresvergleich ist aufgrund der Konsolidierung der Tertianum-Gruppe ab 12. Juli 2013 und des Verkaufs der Permed AG per 17. März 2014 nur bedingt möglich. Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter betrug im Berichtsjahr CHF 153.6 Mio. [CHF 85.7 Mio.]. Ferner generierte die Tertianum-Gruppe Erträge aus Vermietung von eigenen Betriebsliegenschaften in Höhe von CHF 23.6 Mio. [CHF 11.4 Mio.]. Aus den elf zugemieteten Liegenschaften resultierte ein Mietertrag von CHF 23.5 Mio. [CHF 14.1 Mio.].

Der Betriebsgewinn (EBIT) lag – trotz fehlender Beiträge der Permed AG und der Reduktion der Restfinanzierung im Kanton Zürich – bei erfreulichen CHF 9.0 Mio. [CHF 5.0 Mio.]. Im Rahmen der strategischen Ausrichtung für die nächsten Jahre wurde die auf ambulante Pflege spezialisierte Permed AG per 17. März 2014 verkauft. Unter der neuen Marke Vitadomo baut die Tertianum-Gruppe ihr stationäres Angebot aus und wird so künftig der zunehmenden Nachfrage im mittleren Preissegment gerecht.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Swiss Prime Site überwacht und beurteilt ihre Finanz- und Vermögenslage permanent. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken eine optimale Kapital- und Finanzierungsstruktur sicherzustellen.

Wesentliche Kennzahlen zur Finanz- und Vermögenslage

	Angaben in	2010	2011 ¹	2012 ¹	2013	2014	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Eigenkapital	CHF Mio.	3 267.2	3 434.9	3 913.9	4 107.3	4 201.8	2.3
Eigenkapitalquote	%	39.3	39.9	42.4	39.1	39.6	1.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 050.2	5 174.3	5 323.1	6 404.8	6 400.3	-0.1
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	52.1	51.0	48.0	54.1	50.7	-6.3
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	130.9	200.5	94.8	-191.2	623.5	-426.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	109.7	113.2	-138.7	-350.9	-281.4	-19.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	-321.2	-196.9	119.1	544.0	-288.6	-153.1
Finanzaufwand	CHF Mio.	-128.6	-131.4	-117.0	-109.4	-100.0	-8.6
Finanzertrag	CHF Mio.	7.0	2.3	7.6	10.6	2.8	-73.6
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	%	7.2	10.6	8.9	9.1	7.0	-23.1
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet) ohne Neubewertungseffekte ²	%	5.4	7.7	5.9	6.1	5.9	-3.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	%	4.3	5.8	4.8	4.6	3.7	-19.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet) ohne Neubewertungseffekte ²	%	3.6	4.5	3.5	3.4	3.2	-5.9

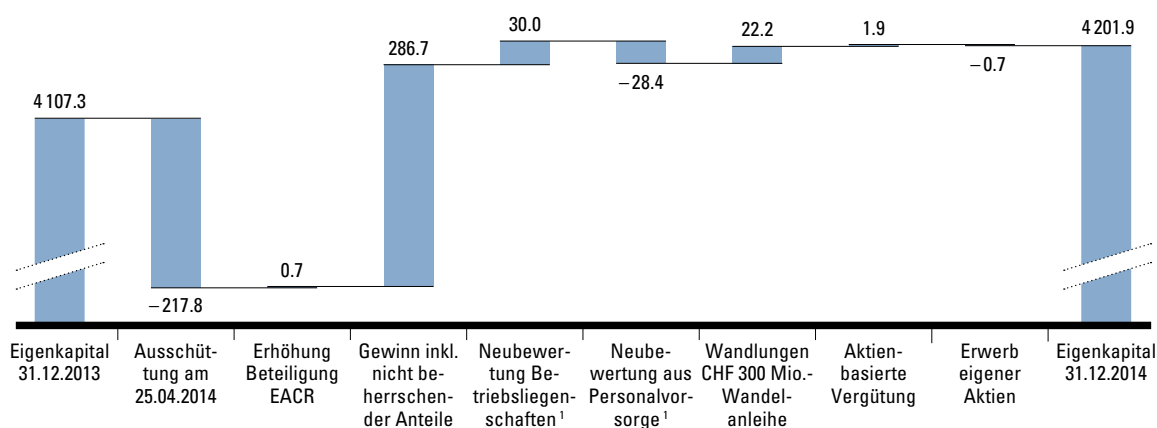
¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev., 2011 nur Eigenkapital

² Neubewertungen und latente Steuern

Die Zunahme des Eigenkapitals von CHF 4 107.3 Mio. um 2.3% auf CHF 4 201.8 Mio. resultierte im Wesentlichen aus dem Gewinn inklusive Neubewertungseffekten von CHF 286.7 Mio., Neubewertungen nach latenten Steuern von Betriebsliegenschaften von CHF +30.0 Mio., Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe von CHF +22.2 Mio., nicht beherrschenden Anteilen von CHF +0.7 Mio. und aktienbasierten Vergütungen von CHF +1.9 Mio. Diese Faktoren konnten die gegenläufigen Effekte – Ausschüttung vom 25. April 2014 von CHF -217.8 Mio., Neubewertung der Personalvorsorge von CHF -28.4 Mio. sowie Erwerb eigener Aktien von CHF -0.7 Mio. – mehr als kompensieren.

Entwicklung des Eigenkapitals

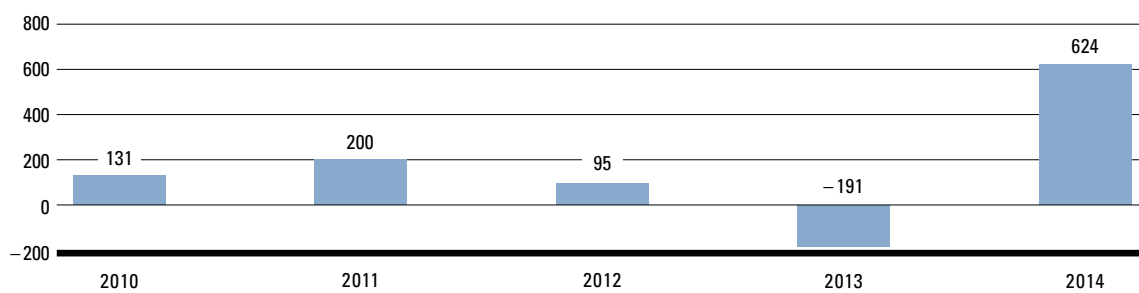
in CHF Mio.



¹ Nach latenten Steuern

Cashflow aus operativer Tätigkeit

in CHF Mio.



Im Cashflow vom Vorjahr in der Höhe von CHF – 191.2 Mio. war eine Verrechnungssteuerzahlung an die Eidgenössische Steuerverwaltung im Betrag von CHF 419.7 Mio. enthalten. Diese Gelder wurden am 10. Januar 2014 zurückerstattet und erklären unter anderem die starke Zunahme des operativen Cashflows im Berichtsjahr auf CHF 623.5 Mio.

Durch die langfristige Finanzierungsstrategie hält Swiss Prime Site die Fristenkongruenz zwischen Investitionen und deren Finanzierung aufrecht. Die Grundlage bilden hypothekarisch gedeckte Finanzierungen auf Basis von Liegenschaftenportfolios oder Einzelliegenschaften. Es wird auf moderate Belehnungssätze und eine genügende Diversifikation der Hypothekargläubiger geachtet, um Klumpenrisiken zu vermeiden. Zusätzlich werden Finanzierungsbedürfnisse beispielsweise mittels Anleihen oder Wandelobligationen am Kapitalmarkt abgedeckt. Auf den Einsatz derivativer Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung wird weitgehend verzichtet.

Struktur der Aktiven

in %



■ Kurzfristiges Vermögen ■ Langfristiges Vermögen

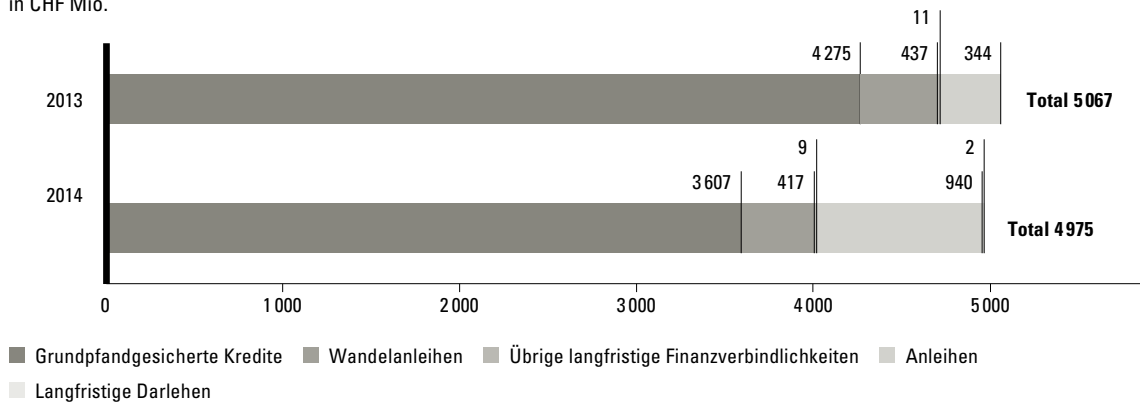
Struktur der Passiven

in %



Finanzierungsstruktur

in CHF Mio.

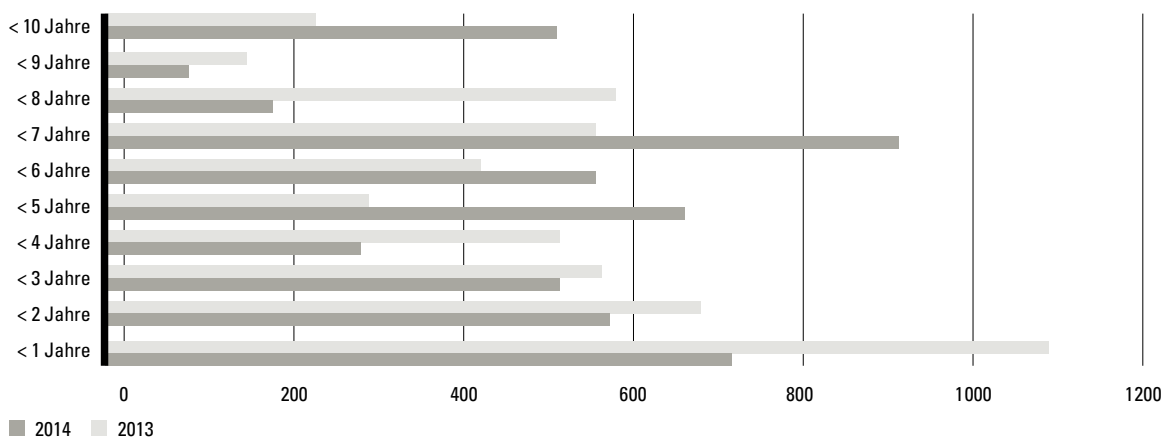


Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich von CHF 1089.6 Mio. auf CHF 714.3 Mio. reduziert. Das Vorjahr beinhaltet einen kurzfristigen Kredit im Betrag von CHF 419.7 Mio. für die Finanzierung einer bestrittenen Verrechnungssteuerforderung, die am 10. Januar 2014 durch die Eidgenössische Steuerverwaltung zurückbezahlt wurde. In der Berichtsperiode wurden zwei Anleihen zu je CHF 300.0 Mio. emittiert, eine davon mit einer Doppeltranche von CHF 200.0 Mio. und CHF 100.0 Mio.

Bei der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe wurden im Berichtsjahr CHF 22.5 Mio. gewandelt, sodass der ausstehende Nominalbetrag per Bilanzstichtag noch CHF 229.1 Mio. betrug. Die Wandelanleihe wurde am 20. Januar 2015 zur Rückzahlung fällig. Bis zur Fälligkeit wurden über 90% gewandelt.

Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten

in CHF Mio.



Die Finanzverbindlichkeiten umfassten hauptsächlich CHF 3 607.3 Mio. [CHF 4 274.6 Mio.] grundpfandgesicherte Kredite, CHF 416.6 Mio. [CHF 437.2 Mio.] Wandelanleihen und CHF 939.8 Mio. [CHF 343.6 Mio.] Anleihen. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.2% [2.2%], und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit wurde von 4.0 Jahren auf 4.7 Jahre erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote (LTV – Loan-To-Value) lag bei 50.7% [54.1%].

Kennzahlen zu Finanzverbindlichkeiten

	Angaben in	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2014 zu 2013 in %
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	%	2.8	2.8	2.6	2.2	2.2	–
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit	Jahre	3.9	4.5	4.5	4.0	4.7	17.5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	CHF Mio.	918.4	537.4	615.0	1 089.6	714.3	–34.4
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ¹	CHF Mio.	3 256.4	3 625.3	3 510.1	3 965.9	4 251.5	7.2
Total Finanzverbindlichkeiten¹	CHF Mio.	4 174.8	4 162.7	4 125.1	5 055.5	4 965.8	–1.8

¹ Ohne Derivate

UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

Swiss Prime Site nimmt ihre unternehmerische Verantwortung wahr, indem sie ihre strategischen Zielsetzungen und ihr operatives Geschäft an den Prinzipien der Nachhaltigkeit ausrichtet. Diese Prinzipien beeinflussen alle Segmente des Konzerns und setzen einen regelmässigen Dialog mit den verschiedenen Anspruchsgruppen voraus.

Die nachhaltige Unternehmensstrategie von Swiss Prime Site strebt nach langfristigem wirtschaftlichem Erfolg im Einklang mit sozialen und ökologischen Zielen. Nachhaltigkeit als Geschäftsprinzip ist somit integraler Bestandteil der Unternehmensführung und prägt den Geschäftsalltag in mehrfacher Hinsicht. Dies zeigt sich vor allem in der Umsetzung einer langfristigen Investitionsstrategie, die sich auf nachhaltige, langfristig gut vermietbare Liegenschaften konzentriert. Eine hohe Mieter- und Nutzerfreundlichkeit der Liegenschaften, die Umsetzung führender ökologischer Standards im Bau und Betrieb, die hohe Qualifikation der Mitarbeitenden und die enge Abstimmung mit zahlreichen Akteuren in der Planung und Umsetzung sind wesentliche Aspekte der nachhaltigen Unternehmensführung. Beispiele wie die gelungene Entwicklung des Maag-Areals in Zürich zeigen den gesellschaftlichen Mehrwert eines unternehmerisch verantwortungsvollen und weitsichtigen Handelns.

Mit dem Ziel, langfristige Werte zu schaffen und attraktive Renditen zu erzielen, nutzt der Konzern seine Ressourcen, um Potenziale frühzeitig zu erkennen und zielstrebig auszuschöpfen. Dies gelingt nur im Dialog mit den verschiedenen Partnern und Anspruchsgruppen (Stakeholder).

NACHHALTIGKEIT VON SWISS PRIME SITE

Die wichtigsten im Jahr 2014 erreichten Ziele im Nachhaltigkeitsfahrplan von Swiss Prime Site waren:

- > Erstmalige Teilnahme an der Benchmarkingstudie von GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark): Ausbau der Datengrundlage und Erhöhung der Transparenz zur Nachhaltigkeitsperformance der Liegenschaften
- > Konsolidierung konzernweit einheitlich erhobener Kennzahlen – vor allem zu Mitarbeitenden
- > Ausbau des gesellschaftlichen Engagements auf Konzernebene und bei den operativen Tochtergesellschaften

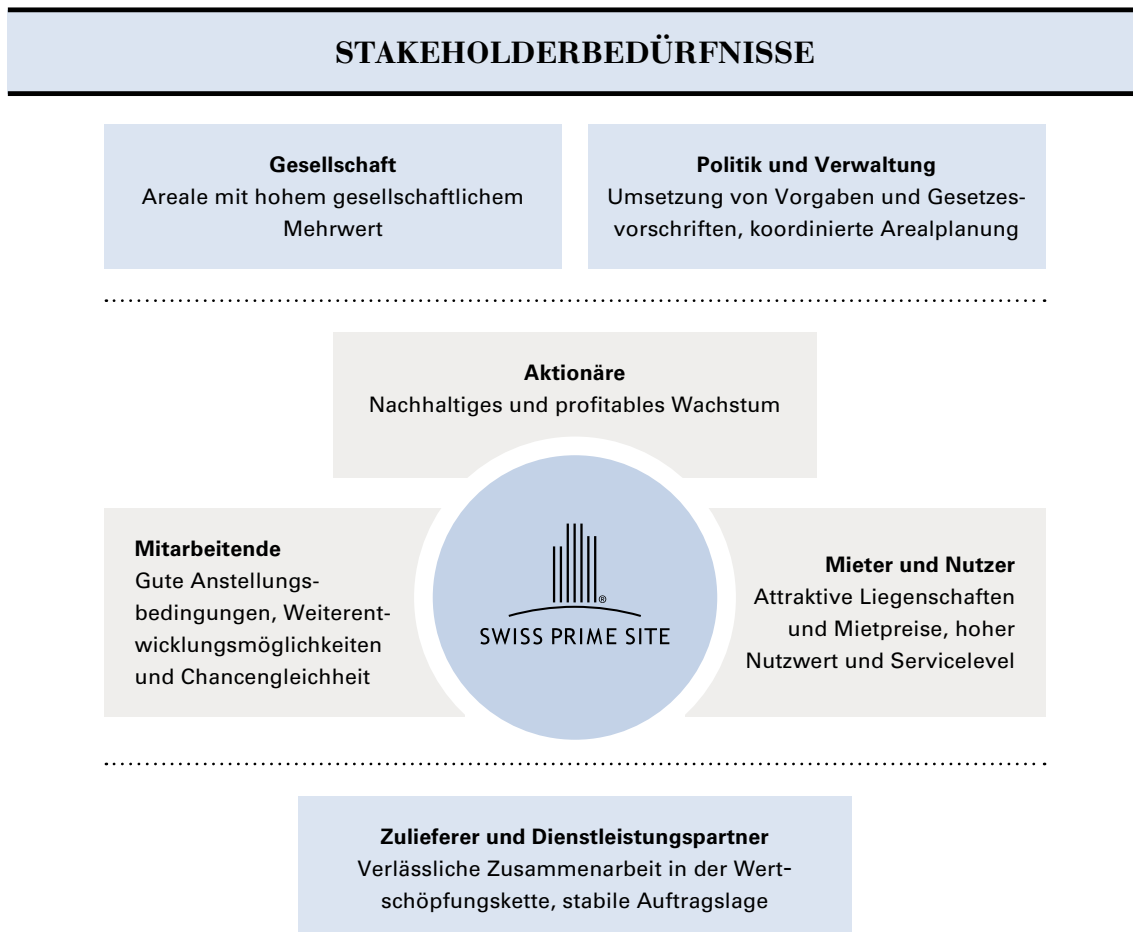
Die erzielten Fortschritte in diesen Bereichen stärken die systematische Verankerung der Nachhaltigkeit im Konzern und erweitern die Grundlagen für ein standardisiertes Reporting. Die vorliegende Berichterstattung orientiert sich an den G4-Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI), dem weltweit führenden Standard für die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit.

In der Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements werden Synergien zwischen den Gesellschaften – wenn sinnvoll – genutzt. Die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit zeigt die Ergebnisse zum Geschäftsjahr 2014 aus Konzernsicht und anhand konkreter Beispiele aus den Segmenten auf.

STAKEHOLDERBEDÜRFNISSE UND FOKUSTHEMEN

Die Befolgung der Nachhaltigkeitsprinzipien wird stark von internen und externen Rahmenbedingungen beeinflusst. Dazu gehören gesellschaftliche Trends wie eine älter werdende Bevölkerung, neue technologische Entwicklungen im IT- oder Energiebereich, Bauvorschriften in Bezug auf Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien oder die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Mietern und Nutzern bei Arealplanungen oder Bauprojekten.

Die wichtigsten Stakeholder für Swiss Prime Site sind Aktionäre, Mieter und Nutzer sowie Mitarbeitende. Aber auch die Zulieferer und Dienstleistungspartner, die Behörden und die breite Bevölkerung zählen zu den Anspruchsgruppen, mit denen Swiss Prime Site den regelmässigen Dialog pflegt.



Die Ansprüche, denen Swiss Prime Site gerecht werden will, sind vielschichtig und können sich im Lauf der Zeit aufgrund wissenschaftlicher Fortschritte, politischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen oder gesellschaftlicher Strömungen verändern. Gut definierbare Ansprüche sind beispielsweise ein niedriger Energieverbrauch und tiefe CO₂-Emissionen, attraktive Weiterbildungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeitende, Chancengleichheit sowie Complianceaspekte wie Korruptionsschutz, Kundendatenschutz oder die Einhaltung von Menschenrechten in der Lieferkette. Solche und weitere Aspekte bilden die Basis für eine geplante weitergehende Wesentlichkeitsanalyse gemäss den GRI-G4-Richtlinien. Die Handlungsfelder, in denen sich Swiss Prime Site im Berichtsjahr engagierte, sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Handlungsfelder zur nachhaltigen Unternehmensführung

Ökologische Verantwortung	Soziale Verantwortung (Mitarbeitende)	Gesellschaftliche Verantwortung
<ul style="list-style-type: none"> > Energieeffiziente Gebäude > Ganzheitliches Portfoliomanagement > Nachhaltige Arealentwicklungen > Umweltspezifisches Reporting (GRESB) 	<ul style="list-style-type: none"> > Förderung der Mitarbeitenden > Entwicklung konzernweiter Human Resources-Prozesse 	<ul style="list-style-type: none"> > Unterstützung alter und neuer Förderprojekte mit dem Fokus Sport, Kultur und Hilfsprojekte > Überarbeitung des konzernweiten Code of Conduct
<ul style="list-style-type: none"> > Ausbau der standardisierten Nachhaltigkeitsberichterstattung 		

ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

Immobilien haben einen grossen Einfluss auf das Erreichen weitreichender Nachhaltigkeitsziele. Rund die Hälfte des schweizerischen Primärenergieverbrauchs (PEV) verursachen Gebäude (Stand 2013) – circa 30% für Heizung, Lüftung, Klimatisierung und Warmwasser, weitere 14% für Elektrizität sowie circa 6% für die Herstellung und den Unterhalt von Liegenschaften. Rund ein Drittel der gesamten CO₂-Emissionen der Schweiz stammen aus dem Immobiliensektor. Das damit verbundene Einsparpotenzial ist ökologisch und volkswirtschaftlich von essenzieller Bedeutung. Mit dem seit 2013 geltenden revidierten CO₂-Gesetz und der Energiestrategie 2050 sind die Anforderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen gestiegen. Das CO₂-Gesetz definiert für die Schweiz eine gesamthafte Reduktion der jährlichen Treibhausgasemissionen um 20% bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990). Für den Gebäudebereich wird ein erweitertes Reduktionsziel von 40% im gleichen Zeitraum definiert. Langfristig sieht die Energiestrategie 2050 des Bundes einen Ausstieg aus der Kernenergie vor. Begleitende Massnahmen zur Förderung der erneuerbaren Energien und zur Steigerung der Energieeffizienz sowie neue intelligente Technologien tragen zu einem massiven Umbruch im Energiesystem bei, der auch den Immobiliensektor stark betrifft.

Swiss Prime Site setzt deshalb auf vorausschauende Investitionsentscheidungen und eine systematische Erfassung energetischer Kennzahlen. Neben der Berücksichtigung ökologischer Faktoren wird bei Investitionsentscheidungen und Projektentwicklungen auch der gesellschaftlichen Verantwortung Rechnung getragen. Denn Immobilien haben einen nachhaltigen Einfluss auf das Ortsbild, prägen städtische Zonen und ganze Regionen.

Zehntausende Menschen nutzen täglich die Liegenschaften von Swiss Prime Site zum Arbeiten, Einkaufen oder Wohnen. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Arbeitswege erhöhen dabei die Attraktivität und schonen die Umwelt. Swiss Prime Site konzentriert sich deshalb auf Standorte in Städten und Wirtschaftsagglomerationen, die gut in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden sind.

Ein aktives Portfoliomanagement ist für das Erreichen der ökologischen Nachhaltigkeitsziele entscheidend. Neben der Wirtschaftlichkeit und der Auslastung der Immobilien integriert der Portfoliomanagement-Ansatz von Swiss Prime Site vor allem Kriterien wie Raumentwicklung, Zonenplanung, nachhaltige Energiequellen, Energiecontrolling und nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten.



Umweltkennzahlen

Im Sinne einer transparenten Analyse der Nachhaltigkeitsperformance des eigenen Immobilienportfolios nahm Swiss Prime Site 2014 erstmals an der internationalen Benchmarkingstudie GRESB teil. Die Organisation GRESB erstellt jährlich ein globales Ranking der Immobilienfonds und Immobilienunternehmen, die sich am stärksten im Bereich Umwelt engagieren. 2014 nahmen weltweit 637 Unternehmen an der Studie teil. Neben Umweltkennzahlen wie Wasser, Abfall, Energie und Treibhausgasemissionen werden auch Managementansätze im Bereich Nachhaltigkeit und der Einbezug der Stakeholder abgebildet. Die im Rahmen von GRESB erhobenen Kennzahlen tragen zum Ausbau der Transparenz der Liegenschaften bei.

Siehe unter: www.gresb.com

Kennzahlen Umwelt (der grössten Liegenschaften)

	Angaben in	2013	2014
Liegenschaften mit Energiedaten (digital)	Anzahl	23	22
Gesamtfläche (vermietet)	m ²	563 523	542 861
Wärmeenergieverbrauch	kWh	57 895 118	50 728 249
Gesamtendenergieverbrauch ¹	kWh	91 314 085	85 080 976
Treibhausgasemissionen total ²	t	15 711	14 926

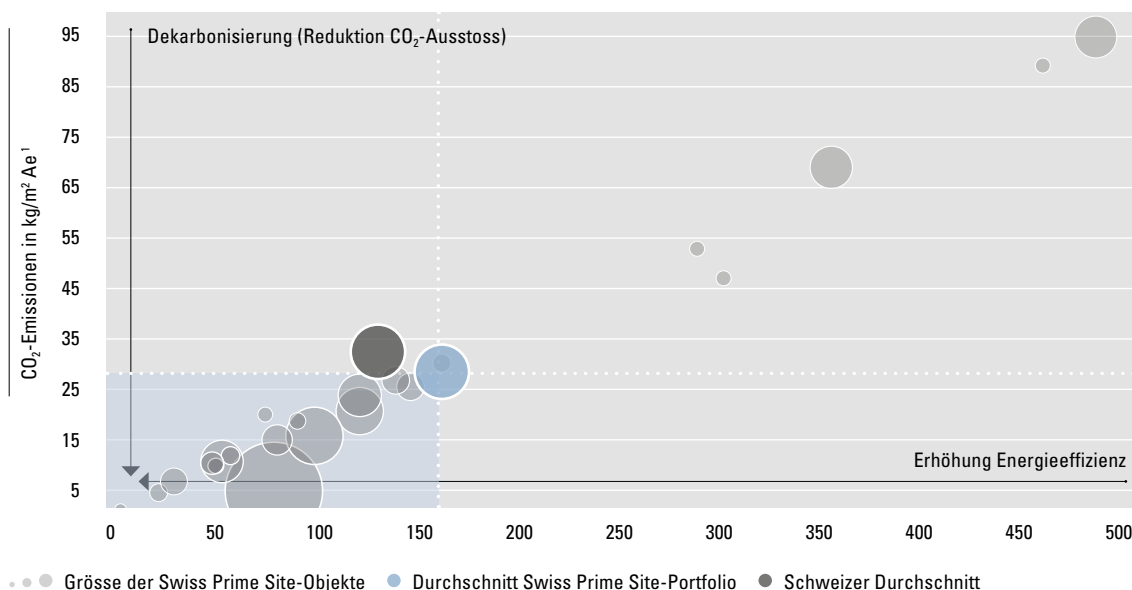
¹ Gesamtendenergieverbrauch basiert auf Wärmeverbrauch und Stromverbrauch der allgemeinen Anlagen in den Liegenschaften

² Treibhausgasemissionen basieren auf Gesamtendenergieverbrauch

Die Analyse der 22 grössten Liegenschaften von Swiss Prime Site zeigt einen respektablen ökologischen Leistungsausweis. Der durchschnittliche jährliche Ausstoss an Treibhausgasemissionen (THG) von 27.5 kg/m² und der durchschnittliche jährliche Gesamtendenergieverbrauch von 156 kWh/m² basierend auf Wärme- und Stromverbrauch allgemeiner Anlagen sind etwa gleich wie der Schweizer Durchschnitt. Das Energieemissionsdiagramm zeigt die Performance der einzelnen Liegenschaften im Vergleich. Die dargestellte Kreisgrösse entspricht der jeweiligen Objektgrösse (Energiebezugsfläche in m²). Je tiefer Gesamtenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen ausfallen, desto ressourceneffizienter ist das Objekt.

Energieemissionsdiagramm

Für die 22 grössten Liegenschaften von Swiss Prime Site



¹ CO₂-Emissionen beziehen sich auf kalkulatorische Äquivalenzgrössen

Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Das Portfoliomanagement von Swiss Prime Site beinhaltet die Analyse aller im Portfolio enthaltenen Objekte. In enger Zusammenarbeit mit der Wincasa AG werden darauf aufbauend objektspezifische Einzelstrategien erarbeitet. Grundlage für ein solch systematisch aufgebautes Energie- und Bewirtschaftungscontrolling ist das Projekt Energiecontrolling und Betriebsoptimierung (EC/BO), an dem Swiss Prime Site seit 2013 teilnimmt. Dieses ermöglicht durch Extrapolation ein systematisches Überwachen und Optimieren des gesamten Liegenschaftenportfolios. Die 22 grössten Liegenschaften sind dafür an eine automatische Datenübermittlung angeschlossen. So kann der Energieverbrauch dieser Liegenschaften jederzeit über Monitore eingesehen und Abweichungen können direkt behoben werden. Die Energiedaten der mittelgrossen Liegenschaften werden jährlich manuell über die Nebenkostenabrechnungen erfasst. Swiss Prime Site arbeitet daran, auch diese Liegenschaften weiter betrieblich zu optimieren. Sie führte bei 49 mittelgrossen Liegenschaften Quickchecks durch. Anlässlich eines Quickchecks erfolgt eine Begehung der Liegenschaft vor Ort durch einen erfahrenen Energieingenieur. Dabei werden Optimierungsmassnahmen vorgeschlagen beziehungsweise direkt mit dem Betreiber umgesetzt.

Neue Liegenschaften werden ins Projekt aufgenommen, sobald Energierechnungen für ein Jahr vorliegen. Mit der Wincasa AG hat Swiss Prime Site für die Umsetzung das notwendige Know-how und die Erfahrung im Haus. Vorteil eines systematisch aufgebauten Energiecontrollings ist die Vergleichbarkeit innerhalb des Portfolios. Besonders energieeffiziente Liegenschaften können als Benchmark dienen, während Optimierungspotenziale und Handlungsbedarf leichter ableitbar sind.

Gebäudezertifizierungen

Swiss Prime Site ist bereits heute sehr gut positioniert und qualifiziert sich mit ihren Projektentwicklungen sowohl für das Schweizer Label Minergie als auch für LEED-Gold, LEED-Platin (Leadership in Energy and Environmental Design) oder DGNB Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und erreicht damit höchste internationale Standards. Diese Standards zielen auf energie- und rohstoffoptimierte Gebäude (zum Beispiel Minergie) oder erfüllen zusätzlich zu einer umweltfreundlichen Bauweise auch soziale Kriterien wie Standort, technische Qualität oder Funktionalität (zum Beispiel DGNB, LEED).

DAS MAAG-AREAL

EIN «URBAN LAB» FÜR NACHHALTIGKEIT

Auf dem Maag-Areal in Zürich-West hat Swiss Prime Site auf engstem Raum den Prime Tower – das höchste Gebäude der Schweiz – sowie die von der Ernst & Young AG genutzte Platform gebaut. Das Areal wird aber auch durch die Annexbauten Cubus und Diagonal, Ateliers sowie die beliebte Maag MusicHall geprägt. Die heutige Nutzung des ehemaligen Industriegeländes zeigt exemplarisch, wie Swiss Prime Site ökonomischen Mehrwert unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Ansprüche und ökologischer Ziele schafft.



Das Maag-Areal präsentiert sich heute als lebendiger, gut durchmischter Quartierteil, der durch die Überbauung Maaghof auch durch eine Wohnnutzung erweitert wird. Alle Nutzer und Besucher profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der direkt an das Maag-Areal angrenzende Bahnhof Hardbrücke ist einer der am stärksten frequentierten Bahnhöfe der Schweiz.

Das 126 Meter hohe Bürohochhaus Prime Tower mit Dienstleistungsflächen beherbergt vor allem Mieter aus dem gehobenen Dienstleistungssektor. Das Gebäude trägt heute das internationale Nachhaltigkeitslabel LEED-Gold und gilt somit nachweislich als Green Building. Auch die anderen neuen Gebäude des Maag-Areals sind dem Baustand entsprechend energieeffizient und beziehen einen Grossteil der Energie aus dem Grundwasser. Dank der verkehrsgünstigen Lage ist die Anzahl Autoabstellplätze reduziert: Auf über 3000 Arbeitsplätze kommen insgesamt 250 Abstellplätze, einschliesslich Abstellplätzen für Besucher und Gäste der Gastronomie.



Kreativ, lebendig, erfolgreich, abwechslungsreich – das Maag-Areal ist ein «Urban Lab», das für eine gute Durchmischung, überraschende Vielfalt und bewusste Gegensätze steht. So hat es neben reinen Businessgebäuden wie Prime Tower oder Platform eben auch Platz für kleinere Ateliers oder die Maag MusicHall. Diese kann sich am hart umkämpften Unterhaltungsmarkt gut behaupten und wird als dreijähriges Provisorium des Tonhalle-Orchesters die kulturelle Ausrichtung des Maag-Areals erweitern und stärken.

Die auf dem Gelände der ehemaligen Zahnradfabrik Maag gewachsene urbane Architektur ist das Ergebnis einer in den 90er-Jahren durchgeführten kooperativen Entwicklungsplanung und einer systematischen Neupositionierung mit Hilfe von Zwischennutzungen.

SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

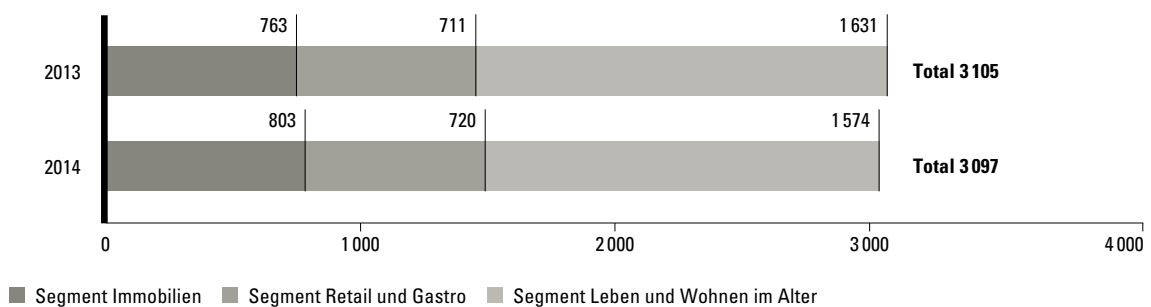
Mitarbeitende

Swiss Prime Site investiert in ihre Mitarbeitenden, um qualitativ hochwertige Dienstleistungen sicherzustellen. Mitarbeiterförderung und die Gestaltung attraktiver Arbeitsplätze sowie ausgewogene Sozialleistungen, Chancen- und Lohngleichheit bilden die Voraussetzung für eine qualifizierte und motivierte Belegschaft.

Die Berufsbilder in den verschiedenen Tochtergesellschaften sind vielseitig. Um allen Bedürfnissen gerecht zu werden und um engagierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten, setzt Swiss Prime Site im Bereich Mitarbeiterförderung auf die Autonomie, Erfahrung und Bedürfnisse der einzelnen Gesellschaften.

Mitarbeitende nach Segmenten¹

Anzahl



¹ Anzahl Mitarbeitende am Jahresende, inklusive Aushilfen und Andere

Im Segment Immobilien setzt das Immobiliendienstleistungsunternehmen Wincasa AG auf jährliche Entwicklungsgespräche und Mitarbeiterbeurteilungen. Interne Schulungen wie das WinTraining sind wichtige Elemente zur Stärkung der fachspezifischen Anforderungen. Da sich die Rekrutierung von qualifizierten Mitarbeitenden am Arbeitsmarkt schwierig gestaltet, sind die Nachfolgeplanung und die Nachwuchsförderung Schlüsselemente der Mitarbeiterförderung. Welchen Stellenwert soziale Aspekte der Nachhaltigkeit dabei haben, zeigt die Partnerschaft mit der «Sozialfirma», einem Anbieter von Arbeitsplätzen für Menschen mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Die Swiss Prime Site Group AG stellt gemessen an der Anzahl Mitarbeitende mit sehr gut ausgebildeten Spezialisten die kleinste Belegschaft im Konzern. Der Fokus der Förderung kann hier sehr individuell und nach Bedarf gelegt werden.

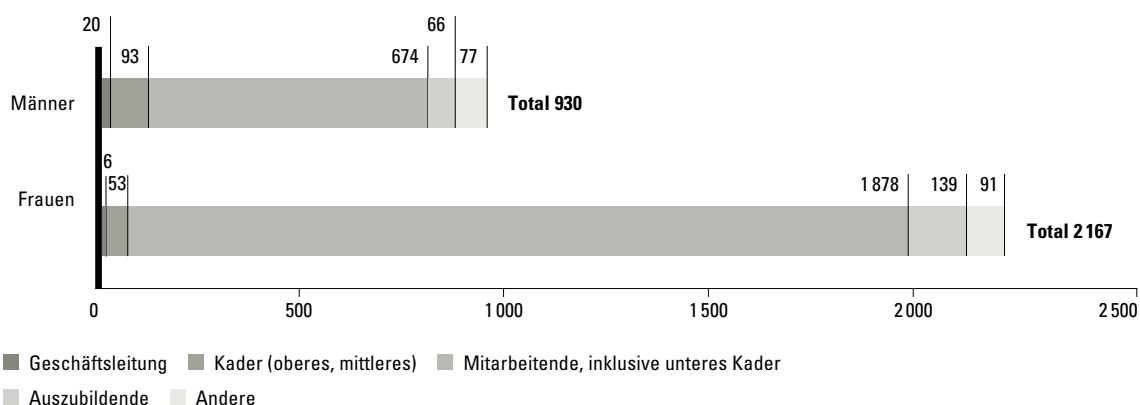
Im Segment Retail und Gastro werden spezifische Branchengegebenheiten berücksichtigt. Die Jelmoli AG – mit einer vielfältigen Belegschaft aus Mitarbeitenden, vor allem in den Bereichen Einkauf, Verkauf, Gastro, Marketing, Finanzen und Administration – setzt schwerpunktmässig auf die Nachwuchsförderung. Grundsätzlich haben alle Mitarbeitenden im Zuge des jährlichen Mitarbeitergesprächs die Möglichkeit, persönliche Ziele zu definieren. Darüber hinaus bietet die Jelmoli AG regelmässig interne Schulungen zur Stärkung der Fach-, Führungs- und Verkaufskompetenzen an. Im Gastronomiebereich sind Personalwechsel branchenbedingt hoch. Der Fokus im Entwicklungs- und Förderbereich ist daher tendenziell auf die Kadermitarbeitenden ausgerichtet.

Das Segment Leben und Wohnen im Alter deckt vor allem die Berufsgruppen Pflege, Hotellerie und kaufmännische Angestellte ab. Bei der Tertianum AG wird beispielsweise in einer jährlichen Mitarbeiterbeurteilung über Fördermassnahmen entschieden. Die Weiterbildungen können intern und extern erfolgen.

Auch im Gesundheitsmanagement sind die Gesellschaften aktiv und bieten von der Grippeimpfung bis zum Rabatt für Fitnessabonnements vielfältige Leistungen an. Viele Mitarbeitende im Segment Retail und Gastro unterstehen Gesamtarbeitsverträgen. Im Segment Leben und Wohnen im Alter bestehen gleichwertige Anstellungsbedingungen. Die Gesellschaften stehen in ständigem konstruktivem Dialog mit Arbeitnehmerorganisationen.

Mitarbeitende nach Funktion und Geschlecht 2014¹

Anzahl

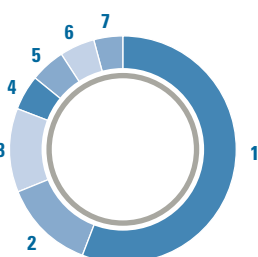


¹ Anzahl Mitarbeitende am Jahresende, inklusive Aushilfen und Andere

Mitarbeitende nach Regionen

in %

1 Zürich	56%
2 Espace Mittelland	13%
3 Ostschweiz	12%
4 Nordostschweiz	5%
5 Tessin	5%
6 Zentralschweiz	5%
7 Genfersee	4%



Kennzahlen Mitarbeitende¹

	2013	2014
Mitarbeitende	2 734	2 724
Auszubildende		
Lehrlinge	173	188
Praktikanten	16	17
Total	2 923	2 929
Vollzeit/Teilzeit	2013	2014
Vollzeit	1 634	1 662
Teilzeit < 50%	428	425
Teilzeit 50%–79%	354	358
Teilzeit 80%–99%	507	484
Total	2 923	2 929
Altersverteilung	2013	2014
Mitarbeitende < 30 Jahre	820	723
Mitarbeitende 30–40 Jahre	653	668
Mitarbeitende 41–50 Jahre	686	615
Mitarbeitende > 50 Jahre	764	923
Total	2 923	2 929

¹ Anzahl Mitarbeitende am Jahresende, ohne Aushilfen und Andere

Einen Schwerpunkt legte Swiss Prime Site 2014 auf die Weiterentwicklung der konzernweiten Human-Resources-Prozesse. Ein weiteres Ziel sind die Nutzung von Synergien zwischen den Tochtergesellschaften in ausgewählten Gebieten und die Sicherstellung von sozialen Standards wie Lohn- und Chancengleichheit. Bei der Stellvertretungs- und Nachfolgeregelung will man vor allem auf den eigenen Nachwuchs setzen.

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Gesellschaftliches Engagement ist für Swiss Prime Site Teil der gelebten Unternehmensverantwortung. Swiss Prime Site möchte anderen helfen, Mehrwert zu schaffen und Ziele zu erreichen. Mit ihrem Hauptsitz in Olten ist Swiss Prime Site fest mit der Region Solothurn verankert. Die starke Verbundenheit kommt mit der Fokussierung auf gezielte Förderung von Projekten in dieser Region zum Ausdruck. Mit Beiträgen für Avenir Suisse und der Partnerschaft mit Greater Zurich Area unterstützt Swiss Prime Site zusätzlich zwei Institutionen, die sich für den Wirtschaftsstandort Schweiz stark machen.

Im Jahr 2014 wurden konzernweit insgesamt CHF 0.8 Mio. für soziale Projekte sowie Engagements in Sport und Kultur aufgewendet. Soziale Projekte umfassen Kinder- und Jugendförderung sowie die konkrete Unterstützung von benachteiligten Menschen. Das Engagement im Sport fokussiert sich auf regionale Nachwuchsförderung im Eishockey- und Fussballsport sowie auf Athleten im Spitzensport Mountainbike und Skilanglauf. Im Rahmen der Kulturförderung besteht eine Zusammenarbeit mit einem Stadttheater und mit jungen Ensembles im Musikbereich.

CHANCEN UND RISIKEN

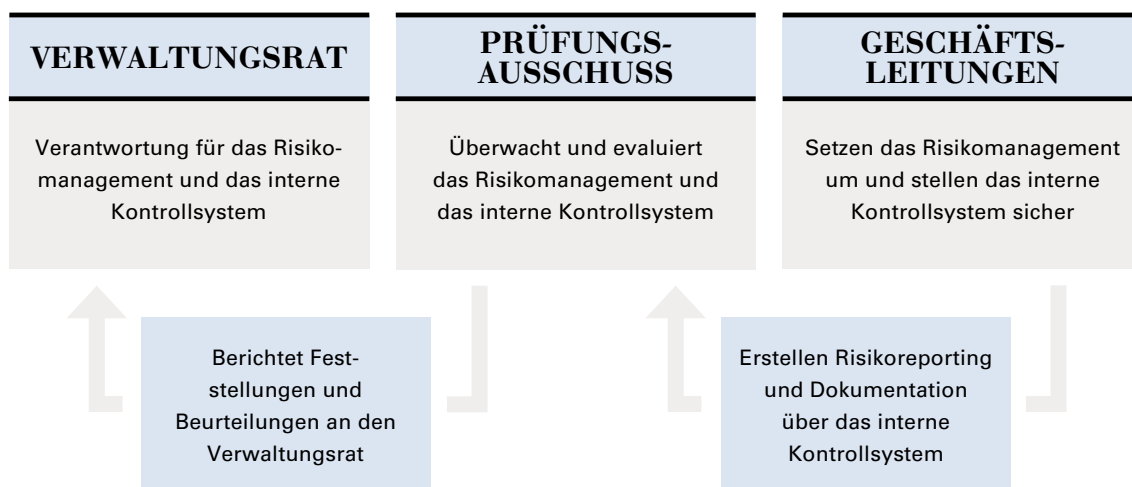
Das Profil der Chancen und Risiken von Swiss Prime Site ist geprägt durch die ausgewogene und den Marktentwicklungen angepasste Diversifikation der Immobilieninvestitionen sowohl bezüglich regionaler Verteilung als auch hinsichtlich Nutzungsart und Mieterstruktur. Zusätzliche Chancen ergeben sich aus immobiliennahen Geschäftsbereichen.

Swiss Prime Site verfolgt durch die Identifizierung von Chancen und durch das konsequente Risikomanagement eine permanente Optimierung des Chancen- und Risikoprofils in den drei Segmenten Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter. Das Immobilienportfolio liegt primär in den bedeutendsten Schweizer Wirtschaftszentren Zürich, Genf und Basel und bietet aufgrund seiner Grösse und der schweizweiten regionalen Verteilung der Liegenschaften eine ideale Marktposition.

Es ist die Aufgabe der Verwaltungsräte der Swiss Prime Site AG und deren Tochtergesellschaften, für eine ausgewogene Balance der Chancen und Risiken zu sorgen. Die Verantwortlichen führen regelmässige Risiko- und Chancenbeurteilungen durch, um veränderte Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen periodisch neu zu beurteilen und gegebenenfalls anzupassen. Zudem bekennt sich der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG zu einer umfassenden Integrität, die unter anderem die Einhaltung der Gesetze und interner Verhaltensrichtlinien umfasst. Von allen Mitarbeitenden wird ein regelkonformes Verhalten erwartet, das regelmässig auf seine Wirksamkeit hin überprüft wird.

Das Chancen- und Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung sicherstellen, dass Chancen erkannt und unerwünschte Risiken rechtzeitig minimiert werden. Rendite und Risiko stehen stets in einem adäquaten Verhältnis. Dies ist ein permanenter Prozess.

Durch eine klare und effiziente Unternehmensstruktur wird sichergestellt, dass die Aufgaben und Verantwortlichkeiten in Bezug auf Risikomanagement und internes Kontrollsystem konzernweit wahrgenommen werden.





AUSBLICK

Die erstklassigen und grösstenteils langfristig vermieteten Liegenschaften im Portfolio von Swiss Prime Site schaffen die Voraussetzungen, dass sich die abkühlende Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung auf die Jahresergebnisse 2015 nur marginal auswirkt. Zudem verbreitern die immobiliennahen Geschäftsfelder die Ertragsbasis des Konzerns und schaffen Wachstumsopportunitäten.

KONJUNKTURELLER AUSBLICK SCHWEIZ

Die Konjunkturaussichten für 2015 waren Ende 2014 für die Schweizer Wirtschaft noch optimistisch. Durch die Aufhebung des Mindestwechselkurses zum Euro Mitte Januar durch die Schweizerische Nationalbank und die darauffolgende schockartige Aufwertung des Schweizer Frankens hat sich das Wirtschaftsklima jedoch spürbar verändert. Die Ökonomen von Credit Suisse erwarten für 2015 ein reales Wachstum des Schweizer Bruttoinlandprodukts (BIP) von nur noch 0.8%, insbesondere aufgrund des erwarteten Rückgangs der Exportdynamik. Die Konsum- und Investitionsaktivität dürfte weiterhin robust bleiben. Bauinvestitionen haben zwar ihren Zenit im aktuellen Zyklus überschritten. Sie dürften jedoch 2015 vom Tiefzinsniveau weiter profitieren und um 1.5% wachsen. Die Arbeitslosigkeit sollte nur geringfügig ansteigen. Es wird erwartet, dass die Inflation aufgrund stark rückläufiger Importpreise in diesem Jahr deutlich negativ ausfällt. Die Situation der negativen Liborzinssätze dürfte sich fortsetzen und die Finanzierungskonditionen attraktiv halten.

Wirtschaftsprognose Schweiz ¹

Wachstumsraten	2013	2014	2015P
Bruttoinlandprodukt (BIP)	1.9%	2.0%	0.8%
Konsumausgaben private Haushalte	2.2%	1.0%	1.5%
Konsumausgaben Staat	1.4%	1.1%	2.3%
Bauinvestitionen	1.3%	0.9%	1.5%
Ausrüstungsinvestitionen	2.1%	2.3%	1.0%
Exporte	1.1%	3.5%	0.0%
Importe	1.5%	1.6%	2.0%
Arbeitslosenquote	3.2%	3.2%	3.4%
Inflation (LIK)	0.0%	-0.3%	-1.3%

¹ Quelle: Credit Suisse, Prognosedatum: Ende Februar 2015

AUSBLICK IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt wird 2015 aus heutiger Sicht vom schwächeren Wirtschaftswachstum unmerklich beeinflusst werden. Das tiefe Zinsniveau und eine robuste Zuwanderung sollten die Preisbildung und -stabilität stützen. Es wird erwartet, dass sich die 2013 begonnene weiche Landung fortsetzt.

Die Nachfrage nach Mietflächen auf dem Büroimmobilienmarkt sollte sich angesichts der erwarteten wirtschaftlichen Abschwächung etwas zurückbilden, was die Leerstände an B- und C-Lagen tendenziell weiter ansteigen lässt. Die beachtliche Flächenausweitung der letzten Jahre wirkt sich vielerorts

dämpfend auf die Entwicklung der Mietpreise aus. Trotzdem dürften die Negativzinsen die hohe Investorennachfrage stützen und den Abwärtsdruck auf die Diskontsätze verstärken. Die Preisentwicklung sollte sich jedoch zwischen den leicht und schwer platzierbaren Flächen stärker ausdifferenzieren.

Der Ausblick für Retailimmobilien ist eher verhalten. Mit der erneuten Aufwertung des Schweizer Francs ist der Kauf von Waren im Euroraum nochmals deutlich attraktiver geworden. Hinzu kommt, dass aufgrund der unsicheren Wirtschaftsentwicklung auch die Entwicklung der für den Konsum verfügbaren Einkommen ungewiss ist. Generell bleibt der Markt für Retailimmobilien zweigeteilt: A-Lagen werden weiterhin durch den beständigen Konsum und das Bevölkerungswachstum gestützt werden. Dagegen sind Flächen an dezentralen Lagen und in eher überholten Liegenschaften aufgrund des wieder entflammten Margendruckes im Detailhandel mit höheren Leerständen und tieferen Mietpreisen konfrontiert.

Die Zunahme an Regulierungen und Gesetzen stellt für den Immobilienmarkt zusätzliche Herausforderungen dar. Der Druck auf die Gewerbe- und Retailmieten wird zunehmen. Es ist davon auszugehen, dass der Sockelleerstand in diesen Segmenten steigen wird. Leerstände bieten den Investoren allerdings auch Chancen, die sich je nach Anlagestrategie, Kapitalkraft und Risikofähigkeit nutzen lassen.

AUSBLICK SWISS PRIME SITE

Swiss Prime Site rechnet für 2015 mit einer leichten Zunahme der Mieterträge. Diese wird grösstenteils aus den fertiggestellten Renditeliegenschaften resultieren. Es wird mit einer Leerstandsquote von vergleichsweise tiefen 6.5% bis 7.0% gerechnet. Betriebsgewinn (EBIT) und Reingewinn vor Neubewertungseffekten werden über Vorjahresniveau erwartet.

Im Bereich Immobiliendienstleistungen wird die Wincasa AG die Akquisition neuer Kunden intensivieren und den Ausbau von Serviceangeboten mit höherer Wertschöpfung beschleunigen. Die Betriebseffizienz wird unter anderem durch Prozessoptimierungen und die Freisetzung bereichsübergreifender Synergien gesteigert werden.

Das Segment Retail und Gastro sieht sich insbesondere mit Herausforderungen konfrontiert, die aus der im Januar 2015 erfolgten Aufhebung des Mindestwechsellurses zum Euro und der massiven Aufwertung des Schweizer Francs resultieren. Diesen Herausforderungen begegnet Jelmoli – The House of Brands mit einer konsequenten Fokussierung auf Premiummarken und Premiumservice. Seiner Positionierung als führender Premium Department Store der Schweiz entsprechend, nutzt Jelmoli die Verkaufsflächen aktiv, um für seine Kunden eine stets inspirierende und abwechslungsreiche Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

Im Segment Leben und Wohnen im Alter wird 2015 der angestrebte Wachstumskurs durch die demografische Entwicklung getragen. Neben laufenden Bauvorhaben werden weitere Standorte gesichert und Projektierungen vorangetrieben. Die Marktposition als führender Anbieter im Segment Leben und Wohnen im Alter wird durch den Aufbau von Vitadomo im mittleren Preissegment gefestigt.

Die grundlegende Wertschöpfung wird Swiss Prime Site auch zukünftig mit direkten Immobilieninvestitionen erzielen. Der Konzern verfügt hierzu über eine gut gefüllte Pipeline an Entwicklungsarealen und Baulandreserven. Die derzeit gesicherten Grundstücke, die sich für neue Überbauungen eignen, weisen eine Fläche von über 100 000 m² auf. Das damit verbundene Investitionsvolumen in den nächsten Jahren beläuft sich nach heutiger Schätzung auf über CHF 1.0 Mrd.

Zusätzliches Wertsteigerungspotenzial resultiert aus der Ausschöpfung von Synergien und der Wahrnehmung von Wachstumsmöglichkeiten, die sich aus dem erweiterten Geschäftsmodell ergeben.

Swiss Prime Site wird im laufenden Jahr den Fokus auf Qualitätsimmobilien beibehalten, die Kernkompetenzen gezielt einsetzen und das Segmentmanagement zur Generierung zusätzlicher Erträge aus immobiliennahen Geschäftssegmenten stärken.

ANHANG

GLOSSAR

Aktienperformance (Total Return – TR)

Erfolg der Aktie in der Berichtsperiode im Vergleich zum Schlusskurs der Vorjahresperiode unter Berücksichtigung der Ausschüttung

Anschaffungskosten

Summe aller mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrende Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften etc.)

AuM (Assets under Management)

Marktwert des Vermögens, das ein Dienstleister verwaltet

Ausschüttungsrendite

Dividendenausschüttung in Prozent des Börsenkurses am Ende des Berichtsjahrs

Börsenkaptalisierung

Berechnet sich anhand der Anzahl gegebener Aktien und des Börsenkurses per Bilanzstichtag

Bruttorendite

Berechnet sich aus dem Mietertrag (ohne Nebenkosten) in Prozent des Fair Value (Marktwerts) der Liegenschaft

CRM (Customer Relationship Management)

Systematische Gestaltung der Kundenbeziehungsprozesse, konsequente Ausrichtung einer Unternehmung auf ihre Kunden

DCF (Discounted Cashflow)

Berechnungsmethode zur Bestimmung des Fair Value der Liegenschaften unter Berücksichtigung aller in Zukunft zu erwartender, auf den Bilanzstichtag diskontierter Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen) und der Investitionen respektive Instandsetzungskosten

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes)

Gewinn vor Zinsen und Steuern

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)

Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen

EC/BO Energiecontrolling/Betriebsoptimierung

Bei sämtlichen Gebäuden im Bestand werden die Energiedaten gemessen und digital abgebildet. Anhand des Reportings werden die Gebäude optimal eingestellt, sodass der Energieverbrauch nachhaltig reduziert wird

Eigenkapitalquote

Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital

Energiestrategie 2050

Vom Bundesrat erarbeitete Strategie zum sukzessiven Umbau des Schweizer Energiesystems bis ins Jahr 2050. Sie basiert auf den überarbeiteten Energieperspektiven (u.a. Grundsatzentscheid zum schrittweisen Ausstieg aus der Kernenergie)

EPRA (European Public Real Estate Association)

Interessenverband europäischer börsenkotierter Immobilienunternehmen

EPS (Earnings Per Share)

Der Gewinn pro Aktie gibt den rechnerischen Teil des erwirtschafteten Jahres- beziehungsweise Konzernüberschusses an, der auf eine Aktie entfällt. Berechnet sich aus dem den Aktionären zurechenbaren Gewinn dividiert durch die gewichtete Anzahl ausstehender Aktien

Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften

Differenz zwischen bezahltem Verkaufspreis (Verkaufserlös) und dem Fair Value des letzten Bilanzstichtags unter Berücksichtigung der Transaktionskosten aus dem Verkauf

Fair Value

Beizulegender Marktwert; entspricht dem Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts wahrscheinlich vereinnahmen würden. Die Marktwertschätzung wird in der Regel mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen unter Ausschluss der Einberechnung von Transaktionskosten

FTE (Full-Time Equivalent)

Mitarbeiterzahl in Vollzeitstellen

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Eine gemeinsame Initiative von einigen der weltweit grössten institutionellen Investoren, namhaften Wissenschaftlern und grossen Immobiliengesellschaften. Jedes Jahr erstellt GRESB ein Ranking der Immobilienfonds und Immobilienunternehmen, die sich am stärksten im Bereich Nachhaltigkeit und Umwelt engagieren

GRI (Global Reporting Initiative)

Entwickelt in einem partizipativen Verfahren Richtlinien für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten von Grossunternehmen, kleineren und mittleren Unternehmen (KMU), Regierungen und NGOs

HC (Headcount)

Mitarbeiterzahl in absoluten Zahlen (Teil- und Vollzeitstellen)

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Internationale Rechnungslegungsstandards

Investitionsvolumen

Total der Grundstück- und Baukosten zu Anschaffungswerten (bei Neubauten inklusive Fremdkapitalkosten)

LEED

Leadership in Energy and Environmental Design

Leerstand

Summe aller Ausfälle von Sollmieten bei leer stehenden Flächen infolge Nichtvermietung und während Umbauarbeiten. Bei einer Totalsanierung wird die Liegenschaft während des Umbaus als Bauprojekt bilanziert, und es werden weder Sollmieten noch Leerstände gebucht

Leerstandsquote

Summe aller kumulierten Mietzinsausfälle infolge Nichtvermietung und Leerstands in Prozent des Sollmietertrags

Liegenschaftenerfolg

Mietertrag abzüglich aller eigentümergeitigen Aufwendungen wie Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen sowie für werterhaltende Renovationen. Beschreibt das Liegenschaftenergebnis vor Abzug der Fremdkapitalkosten und Steuern (EBIT)

Like-for-Like Mietertragswachstum

Veränderung des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften auf Basis eines gleich bleibenden Immobilienportfolios im Vergleich zum Periodenanfang

LTV (Loan-To-Value)

Verhältnis von verzinslichen Immobilienverbindlichkeiten zu Immobilienvermögen; Finanzierungsquote des Immobilienportfolios

Minergie

Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. Die Marke wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen

NAV (Net Asset Value)

Nettoinventarwert beziehungsweise Wert des Eigenkapitals

NAV pro Aktie (Net Asset Value Per Share)

Nettoinventarwert: den Aktionären zurechenbares Eigenkapital pro Aktie (Anzahl ausgegebener Aktien nach Abzug eigener Aktien)

NAV nach latenten Steuern

Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital ohne latente Steuerverbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien (ohne eigene Aktien)

NAV vor latenten Steuern

Nettoinventarwert respektive den Aktionären zurechenbares Eigenkapital, bereinigt um latente Steuern (ohne latente Steuerguthaben aus Verlustverrechnungen), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien (ohne eigene Aktien)

Nettommietertrag

Bezeichnet die Summe aller im Betrachtungszeitraum erzielten Einnahmen (Sollmietertrag) inklusive Baurechtszinsenerträge, abzüglich der Leerstandsausfällen

Nettorendite

Berechnet sich aus dem Liegenschaftenerfolg in Prozent des Marktwerts per Bilanzstichtag

Neubewertungseffekt

Entspricht der im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahrs aus Neubewertung resultierenden Höher- beziehungsweise Tieferbewertung des Immobilienportfolios durch den externen unabhängigen Schätzungsexperten unter Berücksichtigung der Veränderungen der latenten Steuern

OCI (Other Comprehensive Income)

Sonstiges Ergebnis, beinhaltet vor allem Neubewertungen von Betriebsliegenschaften und aus Personalvorsorge und den entsprechenden latenten Steuern

Prämie

Differenz zwischen Börsenkurs am Bilanzstichtag und dem Nettoinventarwert (NAV) nach latenten Steuern

PEV (Primärenergieverbrauch)

Verbrauch von Primärenergie, den ein Vorgang erfordert. Der Primärenergieverbrauch ergibt sich aus dem Endenergieverbrauch und den Verlusten, die bei der Erzeugung der Endenergie aus der Primärenergie auftreten

Portfoliogrösse

Zeigt das Volumen (Grösse) einer Anlageklasse sowie die Aufteilung der Assets

ROE (Return On Equity)

Eigenkapitalrendite; berechnet sich aufgrund des den Aktionären zurechenbaren Gewinns dividiert durch das durchschnittliche, den Aktionären zurechenbare Eigenkapital

ROIC (Return On Invested Capital)

Gesamtkapitalrendite; berechnet sich aufgrund des den Aktionären zurechenbaren Gewinns vor Finanzaufwand dividiert durch das durchschnittliche Gesamtkapital

Sollmietertrag

Bezeichnet die Summe aller im Betrachtungszeitraum möglichen Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen bei Vollvermietung vor Abzug von Leerstandsausfällen

SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)

Gemeinnütziger Verein mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit von Immobilien und der gebauten Umwelt entlang des gesamten Lebenszyklus bei Planung, Konstruktion und Nutzung zu fördern wie auch sicht- und messbar zu machen

Sonstiger Betriebsaufwand

Aufwand im Zusammenhang mit Reparaturen und Ersatz von mobilen Sachanlagen, Sachversicherungen und Gebühren, Kapitalsteuern, Verwaltungsaufwand, Revisions- und Beratungsaufwand, Werbeaufwand, Debitorenverluste und Inkassoaufwand

Unterhalts- und Reparaturaufwand

Summe aller Kosten, die zur Wiederherstellung oder zur Bewahrung des Sollzustands einer Liegenschaft notwendig und durch den Eigentümer zu tragen sind. Darunter fallen auch Reparatur- und Wartungskosten

VegüV

Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften

Verwaltungs- und Betriebsaufwand bei Liegenschaften

Total aller Kosten, die dem Eigentümer durch den Gebrauch einer Liegenschaft exklusive Unterhalts- und Reparaturaufwendungen entstehen. Zum Verwaltungs- und Betriebsaufwand gehören auch alle auf den Mieter nicht überwälzbaren Nebenkosten, zum Beispiel aufgrund mietvertraglicher Regelungen

Verwässerter Gewinn pro Aktie (Diluted Earnings Per Share)

Gewinn, bereinigt um die Effekte der Wandelanleihe, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz

Wandelanleihe (Convertible Bond)

Schuldverschreibung, die unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen in Aktien oder Partizipationsscheine der betreffenden Gesellschaft umgewandelt werden kann

FINANZKALENDER

	Datum	Ort
Generalversammlung Geschäftsjahr 2014	14. April 2015	Olten
Medienmitteilung 1. Quartal	Mai 2015	n.a.
Halbjahresbericht per 30.06.2015 mit Bilanzmedienkonferenz	27. August 2015	Zürich
Medienmitteilung 1. bis 3. Quartal	November 2015	n.a.
Jahresbericht per 31.12.2015 mit Bilanzmedienkonferenz	15. März 2016	Zürich
Generalversammlung Geschäftsjahr 2015	12. April 2016	Olten

FAKTEN ZUR AKTIE

ISIN	CH 000 803 838 9
Valorennummer	803 838
Valorensymbol	SPSN
Handelswährung	CHF
Börse	SIX Swiss Exchange
Indexzugehörigkeit (Auswahl)	Swiss All Share Index Swiss SMI Mid Swiss SMI Expanded Swiss SPI Swiss SXI Real Estate Bloomberg European 500 Index Bloomberg EMEA – World Index Bloomberg World Financial Index Bloomberg World Real Estate Index FTSE Euro Mid Index UBS 100 Index S&P Global BMI

IMPRESSUM

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@swiss-prime-site.ch
www.swiss-prime-site.ch

Inhaltskonzept | Beratung

PETRANIX, Zürich | München

Beratung Nachhaltigkeitskapitel

Sustainserv, Zürich und Boston

Grafik | Realisation | Ausführung

ibl und partner ag, Solothurn

Übersetzung

RZG Anderson Language Services, Adliswil

Bildmaterial

ralphbensberg fotografie, Kerns

DISCLAIMER

Dieser Strategie- und Lagebericht als Teil des Geschäftsberichts 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 subjektive Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Angestellte, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.



SWISS PRIME SITE

Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17
Telefax +41 58 317 17 10 | info@swiss-prime-site.ch | www.swiss-prime-site.ch