

**SWISS PRIME SITE**

---

**RESTATEMENT  
SWISS GAAP FER**

---

**2016**

# INHALT

---

## **1 KONZERNERFOLGSRECHNUNG - RESTATEMENT**

---

## **2 KONZERNBILANZ - RESTATEMENT**

---

## **3 ÜBERLEITUNG IFRS ZU SWISS GAAP FER**

Mit der Medienmitteilung und der Präsentation vom 2. März 2017 wurde der Wechsel des Rechnungslegungsstandards von IFRS zu Swiss GAAP FER ab dem Geschäftsjahr 2017 kommuniziert.

Die Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und die Bilanz per 30. Juni 2016 / 31. Dezember 2016 sind in den nachfolgenden Restatements bzw. in der Überleitung zusammengefasst.

KONZERNERFOLGSRECHNUNG - RESTATEMENT SWISS GAAP FER

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 31.12.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	225 523	452 971
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	54 848	115 577
Ertrag aus Retail	60 208	133 565
Ertrag aus Leben im Alter	151 914	328 198
Ertrag aus Asset Management	2 570	13 199
Andere betriebliche Erträge	2 311	5 959
<b>Betriebsertrag</b>	<b>497 374</b>	<b>1 049 469</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>36 713</b>	<b>69 327</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>8 631</b>	<b>8 631</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>10 114</b>	<b>24 947</b>
Immobilienaufwand	– 62 156	– 130 752
Warenaufwand	– 45 644	– 100 746
Personalaufwand	– 179 777	– 375 948
Abschreibungen auf Sachanlagen	– 9 045	– 19 307
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	– 1 132	– 4 654
Andere betriebliche Aufwendungen	– 30 103	– 61 552
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>– 327 857</b>	<b>– 692 959</b>
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>224 975</b>	<b>459 415</b>
Finanzaufwand	– 44 056	– 85 958
Finanzertrag	1 522	4 863
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>182 441</b>	<b>378 320</b>
Betriebsfremdes Ergebnis	–	–
Ausserordentliches Ergebnis	–	–
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>182 441</b>	<b>378 320</b>
Ertragssteuern	– 36 545	– 67 190
<b>Gewinn</b>	<b>145 896</b>	<b>311 130</b>
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	146 590	312 093
Anteil Minderheiten	– 694	– 963
<b>Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF</b>	<b>2.09</b>	<b>4.41</b>
<b>Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungseffekte, in CHF</b>	<b>1.93</b>	<b>3.91</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>1.97</b>	<b>4.23</b>

KONZERNBILANZ - RESTATEMENT SWISS GAAP FER

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2016
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel	234 929	160 777	160 326
Wertschriften	482	496	479
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80 432	88 370	93 946
Sonstige kurzfristige Forderungen	25 608	22 311	8 261
Vorräte	25 549	26 448	28 463
Rechnungsabgrenzungen	38 116	35 871	35 450
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	–	122 525	13 000
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>405 116</b>	<b>456 798</b>	<b>339 925</b>
Renditeliegenschaften und unbebaute Grundstücke	9 339 917	9 499 566	9 771 769
Renditeliegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	346 690	264 345	307 331
Übrige Sachanlagen	64 590	68 115	62 806
Anteile an assoziierten Unternehmen	47 494	53 976	53 976
Aktiv latente Ertragssteuern	9 268	11 351	11 902
Übrige Finanzanlagen	1 261	1 263	2 750
Immaterielle Anlagen	8 640	10 119	7 567
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>9 817 860</b>	<b>9 908 735</b>	<b>10 218 101</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>10 222 976</b>	<b>10 365 533</b>	<b>10 558 026</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	572 105	700 097	678 136
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 307	15 704	15 088
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	160 217	133 316	126 975
Rechnungsabgrenzungen	141 066	96 502	120 401
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>886 695</b>	<b>945 619</b>	<b>940 600</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 696 359	3 775 511	3 805 509
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 028 506	1 056 281	1 065 637
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>4 724 865</b>	<b>4 831 792</b>	<b>4 871 146</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>5 611 560</b>	<b>5 777 411</b>	<b>5 811 746</b>
Aktienkapital	1 065 668	1 093 627	1 093 627
Kapitalreserven	1 023 787	888 165	888 187
Eigene Aktien	– 209	– 131	– 109
Gewinnreserven	2 521 927	2 606 912	2 765 295
<b>Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>	<b>4 611 173</b>	<b>4 588 573</b>	<b>4 747 000</b>
Minderheiten	243	– 451	– 720
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>4 611 416</b>	<b>4 588 122</b>	<b>4 746 280</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>10 222 976</b>	<b>10 365 533</b>	<b>10 558 026</b>

## ÜBERLEITUNG IFRS ZU SWISS GAAP FER

### Überleitung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 31.12.2016
<b>Gewinn nach IFRS</b>	<b>132 020</b>	<b>311 205</b>
Überleitung zu Swiss GAAP FER:		
Amortisation Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen	1 953	5 074
Anpassung Personalaufwand (Pensionspläne)	4 899	– 28 467
Bewertung Liegenschaften	11 165	23 004
Latente Steuern	– 4 141	314
<b>Total Anpassungen Gewinn</b>	<b>13 876</b>	<b>– 75</b>
<b>Total Gewinn nach Swiss GAAP FER</b>	<b>145 896</b>	<b>311 130</b>

### Überleitung Eigenkapital

in CHF 1 000	01.01.2016	30.06.2016	31.12.2016
<b>Eigenkapital nach IFRS</b>	<b>4 955 966</b>	<b>4 948 602</b>	<b>5 176 592</b>
Überleitung zu Swiss GAAP FER:			
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen	– 369 520	– 443 363	– 451 146
Verrechnung Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen	– 71 884	– 71 355	– 68 234
Pensionsverpflichtungen / - Guthaben	105 107	179 786	95 795
Latente Steuern	– 8 253	– 25 548	– 6 727
<b>Total Anpassungen Eigenkapital</b>	<b>– 344 550</b>	<b>– 360 480</b>	<b>– 430 312</b>
<b>Total Eigenkapital nach Swiss GAAP FER</b>	<b>4 611 416</b>	<b>4 588 122</b>	<b>4 746 280</b>