

SWISS PRIME SITE

2021

— INDIKATIVE IFRS ÜBERLEITUNG

Konzernerfolgsrechnung – Indikative IFRS Überleitung

| in CHF 1 000 | FER 01.01.- 31.12.2021 | IFRS 15 POC | IFRS 16 Leasing | IAS 19 Vorsorge | IAS 16 Betriebs- liegenschaf- ten | IFRS 01.01.- 31.12.2021 |
|--|------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--|-------------------------------|
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | 426 692 | | | | | 426 692 |
| Ertrag aus Immobilienentwicklungen | 48 261 | 3 703 | | | | 51 964 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | 119 387 | | | | | 119 387 |
| Ertrag aus Retail | 119 540 | | | | | 119 540 |
| Ertrag aus Asset Management | 18 215 | | | | | 18 215 |
| Andere betriebliche Erträge | 12 836 | | | | | 12 836 |
| Betriebsertrag | 744 931 | 3 703 | - | - | - | 748 634 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, netto | 318 814 | | -3 283 | | -13 977 | 301 554 |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | 909 | | | | | 909 |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto | 39 916 | | | | | 39 916 |
| Immobilienaufwand | -59 101 | | 12 724 | | | -46 377 |
| Aufwand aus Immobilienentwicklungen | -33 377 | | | | | -33 377 |
| Warenaufwand | -63 726 | | | | | -63 726 |
| Personalaufwand | -172 625 | | | -1 332 | | -173 957 |
| Abschreibungen auf Sachanlagevermögen | -7 400 | | -5 674 | | -1 121 | -14 195 |
| Abschreibungen auf immateriellen Anlagen | -8 981 | | | | | -8 981 |
| Andere betriebliche Aufwendungen | -43 945 | | | | | -43 945 |
| Betriebsaufwand | -389 155 | - | 7 050 | -1 332 | -1 121 | -384 558 |
| Betriebliches Ergebnis (EBIT) | 715 415 | 3 703 | 3 767 | -1 332 | -15 098 | 706 455 |
| Finanzaufwand | -71 748 | | -3 876 | | | -75 624 |
| Finanzertrag | 2 687 | | | 88 | | 2 775 |
| Gewinn vor Ertragssteuern | 646 354 | 3 703 | -109 | -1 244 | -15 098 | 633 606 |
| Ertragssteuern | -138 977 | -518 | 22 | 249 | 2 974 | -136 250 |
| Gewinn | 507 377 | 3 185 | -87 | -995 | -12 124 | 497 356 |
| Neubewertung Betriebsliegenschaften | | | | | 15 098 | 15 098 |
| Latente Steuern auf Neubewertung | | | | | -2 974 | -2 974 |
| Neubewertung Personalvorsorge | | | | 22 064 | | 22 064 |
| Latente Steuern auf Neubewertung | | | | -4 475 | | -4 475 |
| Positionen mit Umgliederung in Erfolgsrechnung | | | | 17 589 | 12 124 | 29 713 |
| Positionen ohne Umgliederung in Erfolgsrechnung | | | | | | - |
| Total sonstiges Ergebnis | | | | 17 589 | 12 124 | 29 713 |
| Gesamtergebnis | | 3 185 | -87 | 16 594 | - | 527 069 |

Konzernbilanz – Indikative IFRS Überleitung

| in CHF 1 000 | FER 31.12.2021 | IFRS 16 Leasing | IAS 19 Vorsorge | IAS 16 Betriebs- liegenschaft- schaften | IFRS 31.12.2021 |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--|--------------------|
| Aktiven | | | | | |
| Flüssige Mittel | 114 656 | | | | 114 656 |
| Wertschriften | 1 351 | | | | 1 351 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 39 330 | | | | 39 330 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen | 6 268 | | | | 6 268 |
| Vorräte | 33 263 | | | | 33 263 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 53 466 | | | | 53 466 |
| Rechnungsabgrenzungen | 31 009 | | | | 31 009 |
| Zum Verkauf gehaltene Aktiven | 250 124 | | | | 250 124 |
| Total Umlaufvermögen | 529 467 | - | - | - | 529 467 |
| Renditeliegenschaften | 12 489 910 | 238 240 | | -597 343 | 12 130 807 |
| Betriebsliegenschaften | - | | | 597 343 | 597 343 |
| Nutzungsrechte / Leasing | - | 54 961 | | | 54 961 |
| Mobiles Sachanlagevermögen | 23 620 | | | | 23 620 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | 50 800 | | | | 50 800 |
| Vorsorgeguthaben | - | | 80 239 | | 80 239 |
| Übrige Finanzanlagen | 4 285 | | | | 4 285 |
| Immaterielle Anlagen | 32 243 | | | | 32 243 |
| Total Anlagevermögen | 12 600 858 | 293 201 | 80 239 | - | 12 974 298 |
| Total Aktiven | 13 130 325 | 293 201 | 80 239 | - | 13 503 765 |
| Passiven | | | | | |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 858 | 13 808 | | | 14 666 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 25 297 | | | | 25 297 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 160 921 | | | | 160 921 |
| Rechnungsabgrenzungen | 193 666 | | | | 193 666 |
| Total kurzfristige Verbindlichkeiten | 380 742 | 13 808 | - | - | 394 550 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 5 147 184 | 279 658 | | | 5 426 842 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | 1 263 720 | -54 | 16 048 | | 1 279 714 |
| Total langfristige Verbindlichkeiten | 6 410 904 | 279 604 | 16 048 | - | 6 706 556 |
| Total Verbindlichkeiten | 6 791 646 | 293 412 | 16 048 | - | 7 101 106 |
| Aktienkapital | 1 162 347 | | | | 1 162 347 |
| Kapitalreserven | 50 016 | | | | 50 016 |
| Eigene Aktien | -58 | | | | -58 |
| Gewinnreserven | 5 126 374 | -211 | 64 191 | | 5 190 354 |
| Total Eigenkapital | 6 338 679 | -211 | 64 191 | - | 6 402 659 |
| Total Passiven | 13 130 325 | 293 201 | 80 239 | - | 13 503 765 |

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

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