

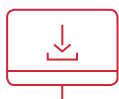
SWISS PRIME SITE

2019

— FINANZBERICHT

Finanzbericht

- 2** Ausgewählte Konzernzahlen
- 3** Bericht zum Geschäftsjahr 2019
- 8** Bericht des Bewertungsexperten
- 17** Konzernrechnung
 - 17** Konzernerfolgsrechnung
 - 18** Konzernbilanz
 - 19** Konzerngeldflussrechnung
 - 20** Konzerneigenkapitalnachweis
 - 21** Anhang der Konzernrechnung
 - 54** Definition Alternative Performancekennzahlen
 - 56** Bericht der Revisionsstelle
- 61** Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG
 - 61** Erfolgsrechnung
 - 62** Bilanz
 - 63** Anhang der Jahresrechnung
 - 69** Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 70** Bericht der Revisionsstelle
- 73** EPRA Reporting
- 77** Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 79** Objektangaben



Gliederung der Berichterstattung

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

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.– 31.12.2018 bzw. 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019 bzw. 31.12.2019	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	479.4	486.9	1.6
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	72.8	79.8	9.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	116.7	117.5	0.7
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	131.3	127.8	-2.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	396.9	423.9	6.8
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.5	13.5	60.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 214.1	1 258.8	3.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	67.6	203.4	201.1
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	18.4	20.8	12.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	478.6	628.3	31.3
Gewinn	CHF Mio.	310.9	608.5	95.7
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	334.4	406.6	21.6
Eigenkapital	CHF Mio.	5 145.1	5 459.2	6.1
Eigenkapitalquote	%	43.9	44.4	1.1
Fremdkapital	CHF Mio.	6 564.2	6 841.7	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	11.5	79.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	5.6	64.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	83.40	86.34	3.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	67.74	71.87	6.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	8.00	87.4
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	411.1	424.9	3.4
Gewinn	CHF Mio.	287.8	315.7	9.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.3	6.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.2	–
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.95	4.14	4.8
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 204.4	11 765.4	5.0
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	576.8	684.5	18.7
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	190	187	-1.6
Vermietbare Fläche	m ²	1 567 288	1 604 451	2.4
Leerstandsquote	%	4.8	4.7	-2.1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.22	3.06	-5.0
Nettoobjektrendite	%	3.6	3.5	-2.8
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	6 321	6 506	2.9
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	5 115	5 402	5.6

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

Bericht zum Geschäftsjahr 2019

2019 war für Swiss Prime Site ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Betriebsertrag ist um 3.7% auf CHF 1 258.8 Mio. gewachsen. Die Segmente Immobilien und Dienstleistungen trugen beide positiv zum erfreulichen Anstieg bei. Im Kerngeschäft Immobilien erhöhte sich der Ertrag um 2.0%. Die immobiliennahen Dienstleistungen steigerten ihren Beitrag zur Gruppe um 4.8% gegenüber dem Vorjahr. Im Jahresverlauf wuchs das Immobilienportfolio um 5.0% auf CHF 11.8 Mrd. Die Qualität des Portfolios zeigt sich in der reduzierten Leerstandsquote von 4.7% [4.8%] und der im Marktvergleich attraktiven Nettorendite von 3.5% [3.6%]. Der erzielte Gewinn stieg deutlich auf CHF 608.5 Mio. [CHF 310.9 Mio.]. Neben operativen Verbesserungen führten Wertsteigerungen im Liegenschaftsportfolio sowie ein einmaliger positiver Steuereffekt aufgrund von Steuersenkungen in einigen Kantonen zu diesem Resultat. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet Swiss Prime Site ein steigendes Ergebnis auf operativer Ebene vor Neubewertungen und latenten Steuern. Darin enthalten ist ein wesentlicher Gewinn aus dem Verkauf der Tertianum Gruppe.

Nach einem guten Start ins Jahr entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft im 2. Semester 2019 verhalten. Einerseits sorgten globale Unsicherheiten für eine weniger ausgeprägte internationale Nachfrage nach helvetischen Dienstleistungen und Gütern. Andererseits bremste die Aufwertung des Frankens zusätzlich das Wachstum. Damit zusammenhängend trübte sich die Binnenkonjunktur trotz günstigen Refinanzierungsoportunitäten etwas ein. Das für Immobilien attraktive Zinsumfeld und die hohe Nachfrage nach erstklassigen Renditeliegenschaften sorgten jedoch für eine positive Entwicklung auf dem für Swiss Prime Site relevanten Immobilienmarkt. Unter diesen Rahmenbedingungen und dank aktivem Portfolio Management kann Swiss Prime Site 2019 wiederum gute Resultate ausweisen.

Das Kerngeschäft Immobilien trug den Löwenanteil zur guten Geschäftsentwicklung der Gruppe bei. Über das gesamte Geschäftsjahr 2019 gesehen, konnten 128 000 m² (~8% der vermietbaren Flächen) neu oder wiedervermietet werden. Swiss Prime Site Immobilien arrondierte opportunistisch das Portfolio leicht und veräusserte im Verlauf des Jahres kleinere Liegenschaften. Der Abverkauf von Gewerbeflächen im Stockwerkeigentum eines Gebäudes des Projekts Espace Tourbillon in Genf läuft wie geplant. Die ersten Verkäufe verschiedener Flächen fanden im 2. Halbjahr statt. In das moderne und architektonisch offene YOND in Zürich-Albisrieden sind einige Mieter bereits eingezogen. In der Schönburg in Bern konnten beinahe alle der 142 Wohnungen und die Retailflächen den Mietern übergeben werden. Die Eröffnung des Hotels mit 180 Betten wird 2020 erfolgen. Die weiteren Projekte im Bau, welche innerhalb der Pipeline rund CHF 560 Mio. umfassen, sind sehr gut unterwegs. Die bestehenden Gebäude im Grossprojekt JED in Schlieren werden auf die Bedürfnisse der beiden Ankermieter angepasst. Im 2. Halbjahr 2019 wurde ein Gastronomiebetreiber für den Betrieb verschiedener Restaurations- und Eventformate auf dem Areal ausgewählt. Dies dürfte die bereits hohe Attraktivität des JED weiter steigern. Im Stücki Park in Basel schreitet der Bau der Büro- und Laborflächen der ersten Etappe gut voran. Im Fachmarkt a1 in Oftringen konnten erste umgebaute Flächen wieder in Betrieb genommen werden. Derzeit sind weitere acht Entwicklungsprojekte in Planung. Das Investitionsvolumen für diese Vorhaben beträgt rund CHF 940 Mio. Die beiden Projekte aus dem Bereich Leben im Alter in Olten und Paradiso sind zu 100% und langfristig an Tertianum vermietet. Für die Bauvorhaben in Lancy (Alto Pont-Rouge) und Basel-Stadt (Stücki Park) ist Nachfrage vorhanden. Die Baubewilligung für den JED Neubau (2226) in Schlieren liegt vor. Für das Projekt maaglive in Zürich-West startete im Herbst 2019 der Architekturwettbewerb.



Das Segment Dienstleistungen entwickelte sich im Rahmen der Erwartungen. In einem anspruchsvollen Markt steigerte Wincasa die verwalteten Immobilienvermögen leicht auf CHF 71.0 Mrd. Gleichzeitig läuft die digitale Transformation des Geschäftsmodells auf Hochtouren. Jelmoli erweiterte sein Dienstleistungsangebot, um weiterhin ein grösstmögliches Kundenerlebnis zu bieten. Neben einer Breitling-Bar eröffneten 2019 die Pallas Kliniken im Premium Department Store ihren neuen Aesthetics Flagship Standort im Herzen Zürichs. Tertianum setzte seine Wachstumsstrategie wie geplant weiter fort und steigert mittels digitaler Weiterentwicklung die Betriebseffizienz sowie den Mehrwert für die Gäste. Swiss Prime Site Solutions erneuerte vorzeitig den Vertrag zur Zusammenarbeit mit der Swiss Prime Anlagestiftung und konnte für den Kunden die Assets under Management auf CHF 2.3 Mrd. gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
Segment Immobilien	509.2	519.5	2.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	434.4	437.3	0.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	72.8	79.8	9.7
Andere betriebliche Erträge	2.0	2.4	19.6
Segment Dienstleistungen	790.7	828.4	4.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	101.5	106.0	4.5
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	144.4	148.1	2.5
Ertrag aus Retail	131.3	127.8	-2.6
Ertrag aus Leben im Alter	396.9	423.9	6.8
Ertrag aus Asset Management	8.5	13.5	60.2
Andere betriebliche Erträge	8.2	9.0	10.3
Eliminationen	-85.7	-89.0	3.9
Total Konzern	1 214.1	1 258.8	3.7

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site stieg 2019 um 3.7% auf CHF 1 258.8 Mio. Beide Segmente trugen zum positiven Resultat bei. Im Kerngeschäft Immobilien konnten die Erwartungen erfüllt und der Betriebsertrag auf CHF 519.5 Mio. erhöht werden. Die Zunahme um CHF 10.3 Mio. oder 2.0% basiert zur Hauptsache auf der Steigerung der Erträge aus Immobilienentwicklungen. Das aktive Leerstandsmanagement sowie vorausschauende Neu- und Wiedervermietungen leisteten weitere wertvolle Beiträge zu diesem Resultat. Das Liegenschaftenportfolio erreichte einen Wert von CHF 11.8 Mrd. und wuchs gegenüber Ende 2018 um 5.0%. Per 31. Dezember 2019 gehörten total 187 hochwertige Immobilien zum Bestand von Swiss Prime Site [Ende 2018: 190 Liegenschaften]. Mit 3.5% [3.6%] liegt die Nettorendite im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften auf einem attraktiven Niveau. Die Leerstandsquote von 4.7% ist im Vorjahresvergleich auf einem leicht tieferen Wert.

Im Segment Dienstleistungen wuchs der Betriebsertrag 2019 um 4.8% auf CHF 828.4 Mio. Wincasa konnte den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen mit CHF 148.1 Mio. (+2.5%) gegenüber dem Vorjahresniveau erhöhen. Die Digitalisierung des Geschäftsmodells und der damit eingeleitete Kulturwandel werden konsequent umgesetzt. Das Portfolio der von Wincasa bewirtschafteten Immobilien erreichte einen Marktwert von rund CHF 71 Mrd. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Retail von CHF 127.8 Mio. [CHF 131.3 Mio.]. Der Premium Department Store forcierte im herausfordernden Marktumfeld die Ausweitung seiner Dienstleistungs- und Markenangebote. Tertianum baute das Netzwerk von Wohn- und Pflegezentren weiter aus. Schweizweit verfügt das Unternehmen nun über 80 Standorte und erreichte 2019 einen Ertrag aus Leben im Alter von CHF 423.9 Mio. (+6.8%). Swiss Prime Site Solutions führte für die Swiss Prime Anlagestiftung zwei Emissionen durch und konnte bedeutende Akquisitionen tätigen. Dadurch stiegen die Assets under Management von CHF 1.6 Mrd. auf CHF 2.3 Mrd. Der Ertrag aus Asset Management stieg deutlich um 60.2% auf CHF 13.5 Mio. [CHF 8.5 Mio.].

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
Segment Immobilien	431.1	572.9	32.9
Segment Dienstleistungen	47.6	55.5	16.6
Total Konzern	478.6	628.3	31.3

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) von Swiss Prime Site wuchs deutlich um 31.3% auf CHF 628.3 Mio. [CHF 478.6 Mio.]. Das Segment Immobilien trug den Löwenanteil zu diesem sehr guten Ergebnis bei. Das EBIT im Kerngeschäft erreicht CHF 572.9 Mio. [CHF 431.1 Mio.] (+32.9%). Darin enthalten sind Neubewertungen in der Höhe von CHF 204.4 Mio. [CHF 68.3 Mio.]. Der Zuwachs widerspiegelt die allgemein hohe Attraktivität und Qualität der Immobilien im Portfolio. Insbesondere die Liegenschaft an der Müllerstrasse 16,20 in Zürich trug aufgrund eines neuen und langfristigen Mietvertrags mit einem wesentlichen Neubewertungserfolg zur Zunahme bei. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug per Ende 2019 3.06%. Damit lag er 16 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Ohne Neubewertungen resultierte beim EBIT ebenfalls ein Anstieg um 3.4% auf CHF 424.9 Mio. [CHF 411.1 Mio.]. Die anteiligen Vorsteuergewinne der veräusserten Entwicklungsprojekte in Plan-les-Quates (Espace Tourbillon) und Bern (Weltpost Park) sowie einer im 1. Halbjahr verkauften Retail-Liegenschaft in Genf und weiterer Verkäufe im 2. Semester 2019 summierten sich auf insgesamt CHF 37.6 Mio. Der Betriebsaufwand des Segments Immobilien erhöhte sich um CHF 6.3 Mio. auf CHF 171.4 Mio. [CHF 165.1 Mio.]. Die Zunahme ist zur Hauptsache auf den Aufwand in Zusammenhang mit den verkauften Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

Im Segment Dienstleistungen resultierte ein EBIT von CHF 55.5 Mio. [CHF 47.6 Mio.]. Insbesondere Tertium sowie Swiss Prime Site Solutions überzeugten mit ihren operativen Resultaten. Das Wachstum des Netzwerks und Effizienzgewinne trugen bei Tertium hauptsächlich zu dieser Entwicklung bei. Mit zwei Emissionen und mehreren Portfoliozukäufen für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung konnte Swiss Prime Site Solutions das Ergebnis beinahe verdoppeln. Wincasa vermochte trotz Transformationsprozess das Resultat gegenüber dem Vorjahr beinahe zu halten. Der Immobiliendienstleister wird 2020 die Investitionstätigkeit in die Digitalisierung des Geschäftsmodells nochmals erhöhen. Das anspruchsvolle stationäre Detailhandelsumfeld hat bei Jelmoli im Vorjahresvergleich zu einem Ergebnis unter dem Vorjahr geführt. Der Betriebsaufwand des Segments Dienstleistungen erhöhte sich um 3.9% auf CHF 771.9 Mio. [CHF 742.6 Mio.]. Der Anstieg um CHF 29.3 Mio. ist auf gestiegene Personalaufwendungen in Verbindung mit dem Wachstum der Gruppengesellschaft Tertium zurückzuführen. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 6 506 Personen [6 321].

Gewinn

Swiss Prime Site erzielte 2019 einen hohen Gewinn von CHF 608.5 Mio. [CHF 310.9 Mio.]. Dazu beigetragen haben operative Verbesserungen, höhere Neubewertungen sowie die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 172.5 Mio. aufgrund beschlossener kantonaler Steuersatzsenkungen. Attraktive Refinanzierungen und höhere aktivierte Fremdkapitalkosten im Zusammenhang mit Immobilienentwicklungen reduzierten den Finanzaufwand auf CHF 70.7 Mio. [CHF 75.8 Mio.] ab. Ohne Neubewertungen und latente Steuern betrug der Gewinn CHF 315.7 Mio. (+9.7%). Der Gewinn pro Aktie (EPS) erhöhte sich deutlich auf CHF 8.00 [CHF 4.27]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der EPS bei CHF 4.14 [CHF 3.95], dies bei einer um 4.6% höheren gewichteten Anzahl Aktien.

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	478.6	628.3	31.3
Finanzaufwand	– 75.8	– 70.7	– 6.7
Finanzertrag	1.2	1.9	62.3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	– 93.1	49.0	– 152.6
Gewinn	310.9	608.5	95.7
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	287.8	315.7	9.7

Bilanzkennzahlen

Swiss Prime Site platzierte 2019 zwei Anleihen – eine 8-jährige 1.25%-Obligation über CHF 350 Mio. und eine 12-jährige 0.375%-Obligation über CHF 170 Mio. – auf dem Kapitalmarkt. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz reduzierte sich auf 1.2% [1.4%]. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt 4.2 Jahre [4.3 Jahre]. Der Vergleich zwischen Fremdkapitalkostensatz in Höhe von 1.2% und der erzielten Nettorendite von 3.5% auf dem Immobilienportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zinssatzspread von 2.3% [2.2%].

Per Ende 2019 betrug die Eigenkapitalquote von Swiss Prime Site solide 44.4% [43.9%]. Der Belehnungsgrad des Immobilienportfolios liegt mit 45.7% praktisch auf Vorjahresniveau [45.3%]. Mit CHF 71.87 pro Aktie lag der NAV nach latenten Steuern um 6.1% über dem Vorjahreswert. Darin berücksichtigt ist die am 4. April 2019 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 je Aktie. Die Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site erreichte 11.5% [6.4%] und liegt zur Hauptsache aufgrund der erwähnten Sondereffekte über der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens.

	Angaben in	31.12.2018	31.12.2019	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	43.9	44.4	1.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	11.5	79.7
Nettoobjektrendite	%	3.6	3.5	-2.8
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.2	-14.3
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.3	4.2	-2.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.3	45.7	0.9
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	83.40	86.34	3.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	67.74	71.87	6.1

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

Ausblick

Für 2020 geht Swiss Prime Site davon aus, dass die ökonomischen und politischen Bedingungen im Rahmen des Vorjahres sein werden. Dies dürfte für das Unternehmen wie auch die Immobilienbranche Chancen bieten. Abgeschlossene Projektentwicklungen, das aktive Asset-, Portfolio- und Leerstandsmanagement, wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die weitere Realisation der Projektpipeline werden sich 2020 positiv auf die Erreichung der operativen und strategischen Ziele im Kerngeschäft Immobilien auswirken. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwartet Swiss Prime Site die geplanten Beiträge. Der Verkauf der Tertium Gruppe wird darüber hinaus zu einem Gewinnzuwachs vor Neubewertungen und latenten Steuern sowie zu einer Veränderung der Erfolgsrechnungs- und Bilanzstruktur führen. Das Unternehmen hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2019.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem aktuellen Wert, wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 umschrieben wird. Dabei entspricht der aktuelle Wert demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Definition des aktuellen Werts

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des aktuellen Werts unberücksichtigt. Der aktuelle Wert wird somit nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («gross fair value»). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Swiss Prime Site AG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

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

Umsetzung des aktuellen Werts

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

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

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

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

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

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

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, Swiss GAAP FER und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2020).

Bewertungsmethode

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

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wurden vier Liegenschaften und ein Miteigentumsanteil von 50% einer Liegenschaft erworben sowie neun Liegenschaften veräußert. Bei einem Entwicklungsprojekt wurden vier Stockwerkeinheiten veräußert, was zu einem Teilabgang führte. Zudem wurde eine Liegenschaft aufgeteilt, eine weitere von einer Bestandsliegenschaft in ein Projekt und zwei Liegenschaften von Projekt- in Bestandsliegenschaften umgewandelt. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG veränderte somit den Gesamtbestand um minus drei Liegenschaften und beinhaltet neu 187 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode neun Bestandsliegenschaften verkauft (Belp, Aemmenmattstrasse 43; Berlingen, Seestrasse 110; Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11; Horgen, Zugerstrasse 22, 24; Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8; Solothurn, Amthausplatz 1; Thalwil, Gotthardstrasse 40; Zürich, Schaffhauserstrasse 339 und Schulstrasse 34, 36), mit einem Marktwert per 31. Dezember 2018 von CHF 113.72 Mio. Zudem wurden vier Stockwerkeinheiten des Entwicklungsprojekts Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx «Espace Tourbillon» verkauft. In der Berichtsperiode wurden fünf Käufe (vier Bestandsliegenschaften: 50%-Miteigentum an der Bestandsliegenschaft «Rue Antoine-Jolivet 7» in Carouge, die Liegenschaften «Rue de la Prairie 17» in Les-Ponts-de-Martel, «Genuastrasse 11» in Münchenstein und «Rue de la Clef 36» in St-Imier sowie ein Bauland «Rheinstrasse 54» in Augst) mit aktuellen Werten per 31. Dezember 2019 von CHF 67.06 Mio. getätigt.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 167 bestehenden Renditeliegenschaften, neun Baulandparzellen und elf Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden elf Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bereits bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 «Stücki Park A-E» bis 2023 um rund 27 000 m² Fläche erweitert.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2022 die Realisation eines Geschäftsgebäudes, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern, geplant.
- An der «Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4» in Monthey ist ein Wohn- und Pflegeheim für die Tertianum als Generalmieterin geplant. Das Gebäude soll 50 Pflegeeinheiten und 39 Alterswohnungen beherbergen. Bauende ist voraussichtlich 2021.
- An der Spitalweidstrasse 1 in Oftringen wird das aktuell geschlossene Einkaufszentrum «a1» umgebaut und in Etappen bis Ende 2020 wiedereröffnet. Bauhaus wird dann als neuer Mieter rund 70% der Nutzfläche mieten und der neue Ankerpunkt des Centers sein.
- Bei der Riva Paradiso 3, 20 «Du Lac» ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich bis Ende 2022 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon zwei schon veräussert wurden. Die Liegenschaft wird in mehreren Etappen bis 2021 erstellt.
- Auf den beiden Liegenschaften Gartenstrasse 7/17 und 15 «Etzelblick» in Richterswil ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) und allenfalls STWE im bestehenden Gebäude geplant. Diese Liegenschaften sollen voraussichtlich bis Frühjahr 2022 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches einerseits umgenutzt und voraussichtlich bis Ende 2020 fertiggestellt wird (JED Umbau). Auf dem Bauland wird andererseits bis Ende 2022 ein Büroneubau ohne herkömmliche Heiz-, Kühlungs- und Lüftungstechnik erstellt (JED Neubau 2226).
- Das sich schon im Bau befindende Gebäude «West-Log» an der Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3 in Zürich ist als Logistik- und Bürobau angedacht, wobei die Elektro-Material AG die Mehrheit der Flächen mieten wird. Die Fertigstellung ist bis Mitte 2020 geplant.

Die ehemaligen Entwicklungsliegenschaften «Schönburg» an der Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern sowie das «YOND» an der Albisriederstrasse in Zürich wurden bis Ende 2019 fertiggestellt und werden nun als Bestandsliegenschaften aufgeführt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2019

Per 31. Dezember 2019 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site AG (total 187 Liegenschaften) mit CHF 11 765.43 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2018 um CHF 561.01 Mio. respektive 5.007% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus nachfolgend abgebildeter Tabelle entnommen werden.

Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.	
Fair Value per 31.12.2018	11 204.42
+ Wertänderungen Bestand	292.81
+ Wertänderungen Erstbewertung nach Fertigstellung	106.27
– Wertänderungen Financial Lease	– 0.93
+ Käufe Bestand	54.97
+ Käufe Bauländer	12.09
– Verkäufe Bestand	– 113.72
– Verkäufe Projekte	– 10.58
– Wertänderungen Bauländer	– 0.07
+ Wertänderungen von Bestand zu Projekt	28.87
+ Wertänderungen Projekte	191.30
Fair Value per 31.12.2019	11 765.43

Die Wertänderung auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2019 betrug +2.81%. Von den 160 Bestandsliegenschaften (ohne Financial Lease (1), Erstbewertung nach Fertigstellung (2), Kauf Bestand (4), Kauf Bauland (1), Baulandparzellen (8) und Liegenschaften im Bau (11) – total 27 Liegenschaften) wurden 99 Liegenschaften höher, keine Liegenschaft gleich und 61 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2019. Inklusive Financial Lease und den beiden Erstbewertungen nach Fertigstellung betrug die Aufwertung auf den Bestandsliegenschaften 3.76%.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios rührt von den Bestandsliegenschaften, den Erstbewertungen nach Fertigstellung, den Zukäufen und den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten neben den Verkäufen einzig der Financial Lease und die Bauländer. Allgemein beeinflusste dabei das weiterhin sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften, tiefen Renditeerwartungen der Investoren die Aufwertung. Ferner trugen einzelne Neuabschlüsse von Verträgen auf höheren Ertragsniveaus und/oder mit längerer Laufdauer, abgeschlossene Investitionen sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, temporär und strukturell erhöhten Leerständen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Perspektive Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Konjunktur entwickelt sich verhalten positiv. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) geht in seiner Konjunkturprognose vom 12. Dezember 2019 für das Jahr 2019 von einem BIP-Wachstum von 0.9% aus. Dieses noch immer positive, aber relativ tiefe Wachstum begründete das SECO damit, dass sich die Weltwirtschaft weniger stark entwickelt hat. Mit der wachsenden Unsicherheit und der Aufwertung des Frankens in den vergangenen Monaten dürften sich die Exportwirtschaft und die Investitionen verlangsamt haben. Hinzu kommen statistische Effekte.

Im November 2019 verkündet das SECO, dass sich die Erwartungen für die Schweizer Konjunktur eintrüben. So liegt der Index der Konsumentenstimmung zuletzt bei –10.0 Punkten und damit unter seinem langjährigen Mittelwert (–5.0 Punkte). Insgesamt erwartet die Expertengruppe für 2020 ein BIP-Wachstum von 1.7%. Im Jahr 2021 wird ein geringeres Wachstum von 1.2% erwartet, da in diesem Jahr wiederum der sich negativ auswirkende Effekt ausbleibender grosser Sportveranstaltungen zu tragen kommen wird.

Die Zahl der Beschäftigten ist seit 2010 jedes Jahr gewachsen. Gemäss der Beschäftigungsstatistik des Bundesamts für Statistik (BFS) waren im dritten Quartal 2019 insgesamt 5.137 Millionen Personen in der Schweiz im sekundären und tertiären Sektor beschäftigt. Dies entspricht einem Stellenwachstum von 1.3% (+67 000 Stellen) innert Jahresfrist, in Vollzeitäquivalenten beträgt das Wachstum 1.1%. Entsprechend tief fällt nach wie vor die Arbeitslosigkeit aus: Im November 2019 beträgt die saisonbereinigte Arbeitslosenquote 2.3% und sinkt damit nochmals leicht unter das Niveau des Vorjahresmonats von 2.4%. Der Indikator der Beschäftigungsaussichten ist mit einem Wert von 1.03 zuletzt leicht gesunken (–0.2% im Vergleich zum Vorjahr); negativ entwickelt hat er sich im Industriesektor, während im tertiären Sektor hingegen eine leichte Zunahme zu verzeichnen ist. Insgesamt erwartet das SECO für 2020 dennoch ein unverändert solides Beschäftigungswachstum.

Die relative Beschäftigungsdynamik war jüngst in der Schweiz besser als in Europa. Angesichts der zuletzt eingetrübten Aussichten ist es gerade in den bedeutenden Herkunftsländern der Immigranten – wie Deutschland, Portugal und Spanien – nicht unwahrscheinlich, dass die Rückwanderungszahlen abnehmen. So ist bereits in den ersten sieben Monaten des Jahres 2019 die Zahl der zurückwandernden Personen gesunken, nachdem sie zuvor eine Dekade lang gestiegen war. Vor diesem Hintergrund erwartet Wüest Partner für 2019 und 2020 ein Bevölkerungswachstum von je 0.7%.

Im Jahr 2020 dürften die Konsumentenpreise weiterhin nur wenig ansteigen: Die Schweizerische Nationalbank (SNB) erwartet eine minimale Wachstumsrate von 0.2%. Damit würde die Schweiz auf zwölf Jahre zurückblicken, in denen die Teuerungsraten jeweils tiefer als 1.0% waren. Der Landesindex der Konsumentenpreise lag im November 2019 um 0.1% tiefer als im Vorjahresmonat. Zudem schreibt die SNB in ihrer Lagebeurteilung, dass verschiedene Zentralbanken signalisierten, «dass sie ihre Leitzinsen wahrscheinlich noch für längere Zeit auf tiefem Niveau belassen werden» und behält ihre expansive Geldpolitik unverändert bei. Damit dürfte die Zinswende, die noch Mitte des letzten Jahres von verschiedenen Prognostikern vorausgesagt wurde, vorerst vom Tisch sein. Vor diesem Hintergrund sanken die Renditen der Staatsanleihen im Jahr 2019 auf ein Allzeittief – Mitte August auf unter –1.0% für Obligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Seither sind die Renditen tendenziell angestiegen, notieren im Dezember 2019 aber weiterhin bei –0.5%.

Baumarkt

Das Jahr 2019 war von nach wie vor hohen Investitionen in den Immobilienmarkt gekennzeichnet, bei vielen institutionellen Immobilieninvestoren stand weiterhin die Erstellung neuer Renditeliegenschaften im Fokus. Wüest Partner geht davon aus, dass die Bauausgaben im Jahr 2019 mehr als 50 Milliarden Franken betragen.

Im Hochbau zeichnet sich eine Trendumkehr ab: Basierend auf den budgetierten Investitionsvolumen in den Baugesuchen und Baubewilligungen geht Wüest Partner davon aus, dass hier im kommenden Jahr 1.9% weniger in den Neubau investiert wird. Bei den Geschäftsflächen dürfte der Rückgang der Neubautätigkeit am deutlichsten ausfallen. Hier rechnet Wüest Partner für das Jahr 2020 mit einem Minus von 3.0%. Gerade bei den firmeneigenen Liegenschaften dürften die aufgrund des recht ungewissen wirtschaftlichen Ausblicks angedachten Neu- und Ausbauprojekte tendenziell zeitlich verschoben werden. Im Wohnsegment rechnet Wüest Partner mit einer Veränderung von «nur» –2.8% bei den Mehrfamilienhäusern und –1.7% bei den Einfamilienhäusern.

Die Umsätze der Bauindustrie würden damit im kommenden Jahr abnehmen. Dabei kann jedoch angesichts der langen Wachstumsphase in den vergangenen Jahren sowie der weiterhin hohen Kapazitätsauslastung von einer verkraftbaren Entwicklung gesprochen werden. Zudem könnte ein Teil des Investitionsrückgangs im Neubau durch eine Beschleunigung im Renovations- und Erneuerungsbaubau kompensiert werden. Hier dürfte das Investitionsvolumen um 1.0% steigen.

Büroflächenmarkt

Das Nachfrageumfeld für Büroflächen gestaltet sich trotz des zuletzt gedrosselten Wirtschaftswachstums nach wie vor freundlich. Im Dienstleistungssektor stieg die Zahl der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalente) zwischen dem dritten Quartal 2018 und dem dritten Quartal 2019 um 1.1%. Gewachsen ist nach wie vor insbesondere das Gesundheitswesen: 27.5% der innert Jahresfrist neu geschaffenen Stellen sind im Gesundheits- oder im Sozialwesen angesiedelt. Weitere Wachstumstreiber sind unter anderem unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie informationstechnologische und Informationsdienstleistungen. Auch der zwischenzeitlich wiedererstarkte Industriesektor entwickelt sich solide – und dank der zunehmenden Tertiärisierung werden auch in den verarbeitenden Branchen immer mehr Büroarbeitsplätze geschaffen.

Mit dieser grundsätzlich positiven Ausgangslage auf dem Arbeitsmarkt, setzte sich jüngst die lebhafte Flächenabsorption am Schweizer Büroflächenmarkt fort. So liegt die Vermarktungsdauer für Büroflächen im dritten Quartal mit durchschnittlich 76 Tagen auf moderatem Niveau.

Dennoch ist das schweizweite Angebot an Büroflächen seit Anfang des Jahres 2019 wieder gestiegen und liegt im dritten Quartal bei einer Liquiditätsziffer von 7.3% mit rund 4.07 Millionen m² inserierter Bürofläche um 11.2% über dem Vorjahresniveau. Dazu hat einerseits die rege Neubautätigkeit im Vorjahr geführt. Denn der Anlagedruck und die tiefen Zinsen haben auch die Investitionen in Geschäftsflächen vorangetrieben. Damit sind in der Vergangenheit mehr Flächen entstanden, als durch die Zusatznachfrage absorbiert wird. Hinzu kommt, dass sich die Nachfrage aufgrund der Struktur des Beschäftigtenwachstums und der veränderten Arbeitswelten wandelt. Gefragt sind vor allem kleine und flexibel nutzbare Flächen sowie Spezialimmobilien. Zudem nehmen mobiles Arbeiten, Homeoffice und Desksharing weiterhin zu, was die Menge der zur Vermietung ausgeschriebenen klassischen Büroflächen erhöht.

Die starke Dynamik im Neubau von Büroflächen dürfte sich zukünftig etwas abschwächen: Das innert Jahresfrist baubewilligte Investitionsvolumen für Neubauf Flächen liegt im dritten Quartal 2019 bei 1 478 Millionen Franken und damit rund 25.0% unter dem Mittel der vorangegangenen zwei Jahre. Auch die Baugesuche entwickeln sich in diesem Segment rückläufig.

Da sich das Nachfrageumfeld insgesamt stabil entwickeln dürfte, prognostiziert Wüest Partner für das Jahr 2020 ein durchschnittliches Preiswachstum von 0.2%.

Verkaufsflächenmarkt

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gestalten sich für den Schweizer Detailhandel im Vergleich zu den Herausforderungen in den letzten Jahren etwas freundlicher: Schon im Jahr 2018 sanken die realen Umsätze mit einem Minus von 0.2% nicht mehr so stark wie in den vorangegangenen drei Jahren, und auch im ersten Halbjahr 2019 war die Entwicklung zum Teil ansprechend. Weiterhin haben das Stellenwachstum und die sinkende Arbeitslosigkeit zu einer Stabilisierung der Detailhandelsumsätze geführt. Gestützt durch die gute Lage am Arbeitsmarkt erwartet das SECO, dass der private Konsum zukünftig sogar noch etwas anziehen wird.

Diese Umstände dürften dazu beigetragen haben, dass sich die Umsätze pro m² Verkaufsfläche in vielen Teilmärkten stabilisiert haben beziehungsweise jüngst sogar positive Tendenzen zu verzeichnen waren. Dies ist jedoch auch vor allem auf die Reduktion der Verkaufsflächen und die Schliessung von Filialen zurückzuführen. Darüber hinaus scheint immer mehr Detaillisten der Spagat zwischen einer stationären und einer digitalen Positionierung zu gelingen.

Dennoch bleibt das Umfeld für die hiesigen Einzelhändler weiterhin sehr anspruchsvoll. So übt der internationale Wettbewerb nach wie vor Druck auf die Margen der Händler aus. Immer höhere Konsumausgaben fliessen zudem in den E-Commerce, der sich weiterhin rasant entwickelt. Davon betroffen sind gerade die Non-Food-Segmente.

Diese Entwicklungen im stationären Einzelhandel schlagen sich auch im Verkaufsflächensegment nieder. So hat das Angebot an Verkaufsflächen zuletzt nochmals zugenommen: Derzeit sind 707 200 m² Ladenfläche zur Vermietung ausgeschrieben, dies entspricht 2.0% des schweizweiten Bestandes. Damit ist die inserierte Verkaufsfläche innert Jahresfrist um 21.1% gewachsen. Dies hat mitunter damit zu tun, dass die stationären Händler immer häufiger flexible und kürzere Vertragslaufzeiten fordern – was zu einer steigenden Fluktuation respektive mehr Umwälzungen und damit auch zu einer steigenden Anzahl Flächeninserate führt. Hinzu kommt, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen rückläufig ist.

Vor allem aber dürfte das grosse Angebot im Verkaufsflächensegment auf die zuletzt rege Bautätigkeit zurückzuführen sein, die im vergangenen Jahr wieder angezogen hat. Vor allem in den Klein- und Mittelzentren aber auch in den Grosszentren und deren Agglomerationen steigt das Angebot. Denn auch hier sind viele neue Projekte in die Pipeline gelangt – meist in Form von Mischnutzungen, wo Verkaufsläden als Erdgeschossnutzungen vorgesehen sind. Das Flächenangebot dürfte weiterhin Druck auf die inserierten Ladenmieten ausüben, im Schweizer Durchschnitt rechnet Wüest Partner für das Jahr 2020 mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1.5%.

Markt für Alterswohnen

Der demografische Wandel der Schweizer Wohnbevölkerung schreitet weiter voran: Aktuell liegt die Zahl der Personen im Alter von 75 Jahren und mehr bei rund 751 200 Personen (Stand 2018), das sind 3.1% mehr als noch im Vorjahr. Die Gruppe der 75-jährigen und älter macht damit einen Anteil an der gesamten Wohnbevölkerung von 8.8% aus. Im Jahr 2000 waren es noch 7.3%, ihr Anteil ist seitdem stetig gestiegen. Die Beschäftigungsstatistik des BFS zeigt, dass sich auch das Angebot in den letzten Jahren immer mehr ausgeweitet hat. Im dritten Quartal 2019 waren rund 147 500 vollzeitäquivalente Personen in Heimen des Gesundheitswesens angestellt. Dies entspricht einem Anstieg von 1.9% gegenüber dem Vorjahresquartal und einem Anstieg von 72.3% im Vergleich zum dritten Quartal 2000.

Das Wohn- und Versorgungsangebot für die ältere Bevölkerungsschicht verfügt derzeit über schweizweit rund 1 543 Alters- und Pflegeheime (Stand 2017). Davon sind 494 privat betrieben und 401 von der öffentlichen Hand, die restlichen gehören vor allem Stiftungen und Vereinen an. Diese Heime boten im 2017 rund 95 500 Plätze für einen Langzeitaufenthalt und erwirtschafteten eine Ertragssumme von geschätzten 10.0 Milliarden Franken. Diese Zahlen stützen auf eine Statistik der sozialmedizinischen Institutionen sowie des Bundesamts für Gesundheit.

Hospitality

In der Zeitperiode von Januar bis Oktober 2019 zählt die Schweiz 4 245 geöffnete Beherbergungsbetriebe. In dieser Zeitspanne wurden rund 34.56 Millionen Logiernächte verzeichnet – das sind 1.5% mehr als in der Vorjahresperiode. Die Zimmerauslastung (brutto) liegt für die ersten zehn Monate des Jahres 2019 bei 55.1%. Auch die Beschäftigungsentwicklung ist positiv: Im dritten Quartal 2019 waren rund 64 400 vollzeitäquivalente Personen in der Beherbergung beschäftigt. Dies entspricht einem Anstieg von 2.1% gegenüber dem Vorjahresquartal. Damit deutet sich schon jetzt ein weiteres positives Jahr für die Schweizer Hotellerie an.

Vor dem Hintergrund des starken Schweizer Frankens und des andauernden Strukturwandels ist diese Leistung besonders respektabel. Zudem befindet sich der Hotelmarkt in einem bereits Jahrzehnte andauernden Strukturwandel, der in mehreren Bereichen tiefgreifende Anpassungsprozesse ausgelöst hat und noch auslösen wird. Einer der Trends, der sich im alpinen Raum schon seit einiger Zeit etabliert hat und sich länger halten dürfte, ist der An- oder Umbau von bewirtschafteten Zweitwohnungen in Hotels. Diese Investitionsform ist nicht selten auch ökonomisch unabdingbar, um hohe Investitionsvolumen stemmen zu können. Allgemein dürfte sich das Angebot mittelfristig ausweiten. Bei den Baugesuchen im Bereich des Gastgewerbes fällt das Investitionsvolumen innert Jahresfrist in Höhe von insgesamt rund 760 Millionen Franken im dritten Quartal 30.4% höher aus als in der Vorjahresperiode.

Die erfreulichen Entwicklungen im Schweizer Tourismus könnten auch in Zukunft noch etwas anhalten, wenn auch die grundsätzlich positiven Aussichten nach der erfolgreichen Sommersaison 2019 etwas eintrüben dürften. Die Konjunkturforschungsstelle KOF erwartet in ihrer Prognose vom Oktober 2019 in den Tourismusjahren 2019 und 2020 einen Anstieg der Logiernächte um jeweils 1.8%. Zwar dürften die Abschwächung der Konjunktur und der stärkere Franken die Auslandsnachfrage etwas drosseln. Im Inland dürfte sich der private Konsum aber weiterhin robust entwickeln und dort Impulse für die Tourismuswirtschaft setzen. Bei durchschnittlichen Witterungsbedingungen rechnet die KOF in der Wintersaison 2019/2020 mit einem Anstieg der Logiernächte um 2.1%. Die städtischen Gebiete können gerade auch im Winter zulegen. Im Alpenraum werden die höchsten Zuwächse in Graubünden und im Wallis erwartet. Für 2021 prognostiziert die KOF ein Plus von 2.2%.

Zusammenfassung – Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Im anhaltenden Tiefzinsumfeld ist die Nachfrage nach Schweizer Renditeliegenschaften nach wie vor sehr rege – gerade nach Objekten höchster Qualität an den Toplagen. Für solche Objekte hat sich die Zahlungsbereitschaft in einigen Grossstädten sogar nochmals leicht erhöht, was die Anfangsrenditen zwischen Mitte 2018 und Mitte 2019 erneut zum Sinken gebracht hat. Die Preise für durchschnittliche Renditeliegenschaften hingegen stagnieren mittlerweile seit zwei Jahren, nachdem sie zwischen 2009 und 2017 nach oben geklettert sind – bei den Geschäftsflächen um 22.0%. Grund dafür sind die gestiegenen Leerstandsrisiken im Zuge der zuletzt hohen Bautätigkeit und dem Wandel der Geschäftstätigkeiten sowie den damit verbundenen, rückläufigen Marktmieten bei Verkaufsflächen. Die Geschäftsflächen profitieren auf den Nutzermärkten von einem stabilen Beschäftigungswachstum im Dienstleistungsbereich. Zudem hat die Neubautätigkeit ihren Höchststand erreicht. Allerdings verändert der voranschreitende Strukturwandel die Anforderungen an Geschäftsliegenschaften und führt bei den Verkaufsflächen zu sinkenden Marktmieten.

Aus Investorensicht ist der Markt für Geschäftsliegenschaften geprägt von einem geringen Marktvolumen sowie tiefen Zinsen. Wüest Partner erachtet es als unwahrscheinlich, dass die Zinsen rasch und deutlich ansteigen werden. Entsprechend ist es wahrscheinlich, dass die Nachfrage der institutionellen Investoren zum Erwerb von Renditeliegenschaften mit Geschäftsnutzung in den kommenden Monaten hoch bleibt.

Wüest Partner AG
Zürich, 16. Januar 2020

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Weitere Angaben zu Immobilien finden sich in Anhang 13 (ab Seite 35) und in den Objektangaben (ab Seite 79).

Anhang:

Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2019

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methoden werden nachfolgend die wesentlichen generellen Bewertungsannahmen der vorliegenden Bewertungen aufgeführt.

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fliesst das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 0.5% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Aufseiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften inklusive Erstbewertung nach Fertigstellung) beträgt in der aktuellen Bewertung 3.06%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.58%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.05%, der höchste bei 4.95%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2020 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

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

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 16. Januar 2020

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	479 404	486 912
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	72 763	79 789
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	116 714	117 523
Ertrag aus Retail	4	131 259	127 811
Ertrag aus Leben im Alter	4	396 860	423 863
Ertrag aus Asset Management	4	8 452	13 542
Andere betriebliche Erträge	4	8 658	9 407
Betriebsertrag		1 214 110	1 258 847
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	13	67 551	203 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 148	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	18 401	20 777
Immobilienaufwand	6	– 134 636	– 139 012
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		– 57 289	– 62 927
Warenaufwand		– 103 288	– 106 631
Personalaufwand	7	– 442 651	– 457 264
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	14	– 15 341	– 16 120
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	14	– 7 271	– 8 882
Andere betriebliche Aufwendungen	8	– 62 110	– 64 852
Betriebsaufwand		– 822 586	– 855 688
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		478 624	628 348
Finanzaufwand		– 75 770	– 70 681
Finanzertrag		1 157	1 878
Gewinn vor Ertragssteuern		404 011	559 545
Ertragssteuern	9	– 93 101	48 972
Gewinn		310 910	608 517
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		310 316	607 586
Anteil Minderheiten		594	931
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	20	4.27	8.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	20	4.02	7.51

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2018	31.12.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		184 534	173 065
Wertschriften		487	557
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	83 004	95 447
Sonstige kurzfristige Forderungen		11 163	14 784
Vorräte	11	33 412	34 789
Immobilienentwicklungen	12	7 511	19 650
Rechnungsabgrenzungen		32 263	37 819
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	13	57 708	94 136
Total Umlaufvermögen		410 082	470 247
Renditeliegenschaften	13	11 146 710	11 671 294
Mobiles Sachanlagevermögen	14	69 589	71 083
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 159	52 231
Aktive latente Ertragssteuern	9	5 553	1 634
Übrige Finanzanlagen		8 395	6 535
Immaterielle Anlagen	14	15 844	27 880
Total Anlagevermögen		11 299 250	11 830 657
Total Aktiven		11 709 332	12 300 904
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	17	963 440	1 259 877
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12 607	32 623
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		142 851	149 919
Rechnungsabgrenzungen	16	143 573	179 058
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 262 471	1 621 477
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	4 112 964	4 120 843
Latente Steuerverbindlichkeiten	9	1 188 787	1 099 397
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 301 751	5 220 240
Total Verbindlichkeiten		6 564 222	6 841 717
Aktienkapital	19	1 161 979	1 161 979
Kapitalreserven	19	608 218	320 629
Eigene Aktien	19	-47	-106
Gewinnreserven	19	3 374 742	3 975 536
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		5 144 892	5 458 038
Minderheiten	19	218	1 149
Total Eigenkapital		5 145 110	5 459 187
Total Passiven		11 709 332	12 300 904

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn		310 910	608 517
Abschreibungen		22 612	25 002
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	13	–67 551	–203 412
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	–18 401	–20 777
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–1 148	–1 000
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 099	3 446
Finanzaufwand		75 770	70 681
Finanzertrag		–1 157	–1 878
Ertragssteueraufwand / -ertrag	9	93 101	–48 972
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 500	–11 547
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		–23 027	–13 515
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		4 871	–7 930
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–7 206	19 525
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		–22 331	16 329
Ertragssteuerzahlungen		–36 636	–27 849
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		334 406	406 620
Investitionen in Renditeliegenschaften	13	–515 478	–413 204
Devestitionen von Renditeliegenschaften	13	61 943	145 954
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	14	–14 920	–17 605
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	3	–14 433	–36 738
Investitionen in Finanzanlagen		–6 460	–410
Devestitionen von Finanzanlagen		414	1 881
Investitionen in immaterielle Anlagen	14	–9 188	–20 918
Erhaltene Zinszahlungen		243	244
Erhaltene Dividenden		2 246	2 201
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–495 633	–338 595
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	19	–271 618	–288 591
Erwerb eigene Aktien	19	–2 255	–2 503
Emission Anleihen		189 859	521 727
Rückzahlung Anleihe		–115 000	–200 000
Emission Wandelanleihe		296 615	–
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–204 071	–37 370
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		44 026	–1 811
Geleistete Zinszahlungen		–74 042	–70 946
Aktienkapitalerhöhung	19	323 099	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		186 613	–79 494
Veränderung flüssige Mittel		25 386	–11 469
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		159 148	184 534
Flüssige Mittel am Ende der Periode		184 534	173 065

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	An- hang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minder- heiten	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2018		1 093 627	624 201	-3	3 060 212	4 778 037	-567	4 777 470
Gewinn		-	-	-	310 316	310 316	594	310 910
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten		-	-	-	-	-	191	191
Verrechnung positiver und negativer Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	4 214	4 214	-	4 214
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 05.04.2018	19	-	-271 618	-	-	-271 618	-	-271 618
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	19	68 352	254 747	-	-	323 099	-	323 099
Aktienbezogene Vergütungen	19	-	888	2 211	-	3 099	-	3 099
Erwerb eigene Aktien	19	-	-	-2 255	-	-2 255	-	-2 255
Total per 31.12.2018		1 161 979	608 218	-47	3 374 742	5 144 892	218	5 145 110
Gewinn		-	-	-	607 586	607 586	931	608 517
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	-6 792	-6 792	-	-6 792
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 04.04.2019	19	-	-288 591	-	-	-288 591	-	-288 591
Aktienbezogene Vergütungen	19	-	1 002	2 444	-	3 446	-	3 446
Erwerb eigene Aktien	19	-	-	-2 503	-	-2 503	-	-2 503
Total per 31.12.2019		1 161 979	320 629	-106	3 975 536	5 458 038	1 149	5 459 187

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

Die Strategie von Swiss Prime Site basiert auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, sowie auf Projektentwicklungen. Der Anlagefokus liegt auf Objekten und Projekten mit nachhaltig attraktiven Renditen und langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Das Immobilienportfolio wird aktiv geführt. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Streuung der Risiken und Ausnutzung der Synergien.

Weitere Informationen zu den einzelnen Geschäftsfeldern sind in Anhang 4 «Segmentberichterstattung» enthalten.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

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

2.2 Vergleichszahlen der Vorperiode

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

2.3 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 33 [29] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 23 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2019, die nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne wurden eliminiert.

Anteile an assoziierten Unternehmen, bei denen Swiss Prime Site einen massgeblichen Einfluss ausübt, die sie hingegen nicht kontrolliert, werden nach der Equity-Methode bewertet. Per Erwerbszeitpunkt erfolgt die Bilanzierung zu Anschaffungskosten. In den Berichtsperioden nach dem Erwerb wird der Wert um den Anteil von Swiss Prime Site am zusätzlich erarbeiteten Kapital beziehungsweise an den erwirtschafteten Ergebnissen fortgeschrieben. Sämtliche Bestände/Transaktionen mit nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen werden separat als Positionen mit assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Gesellschaften, an denen Swiss Prime Site mit weniger als 20% beteiligt ist, werden zum Fair Value (soweit dieser verlässlich bestimmt werden kann) entweder in den Wertschriften oder in den langfristigen Finanzanlagen bilanziert.

Der Einbezug von Gruppengesellschaften und assoziierten Unternehmen in die Konzernrechnung erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme oder des Erwerbs des massgeblichen Einflusses und der Ausschluss ab dem Zeitpunkt der Kontrollabgabe respektive des Verlusts des massgeblichen Einflusses. Diese Zeitpunkte sind nicht zwangsläufig mit dem Erwerbszeitpunkt oder dem Verkaufsdatum identisch.

2.4 Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitionsmethode. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Fair Value der dabei übernommenen Nettoaktiven wird als Goodwill aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird dem Eigenkapital (Gewinnreserven) gutgeschrieben. Akquisitionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Im Anhang der Konzernrechnung werden die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und Abschreibung des Goodwills offengelegt. Bei einer Veräusserung von Anteilen an Gruppengesellschaften wird die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem anteiligen Buchwert einschliesslich historischen Goodwills als Gewinn oder Verlust in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

2.5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt gemäss Swiss GAAP FER 31 Ziffer 8 «Segmentberichterstattung» in Übereinstimmung mit der unternehmensinternen Finanzberichterstattung an die Gruppenleitung und den Verwaltungsrat (Management Approach). Die Geschäftstätigkeit ist in zwei berichtspflichtige Segmente unterteilt. Das Segment Immobilien beinhaltet das Kerngeschäft Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften) sowie die zentralen Konzernfunktionen. Die immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter, Detailhandel und Asset Management werden im Segment Dienstleistungen zusammengefasst.

2.6 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Sichtguthaben bei Finanzinstituten. Flüssige Mittel umfassen des Weiteren Termianlagen bei Finanzinstituten sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer Restlaufzeit von maximal drei Monaten. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.

2.7 Wertschriften

Wertschriften beinhalten kurzfristig gehaltene marktfähige Aktien, die zum Fair Value bewertet sind, sowie Terminguthaben mit einer Restlaufzeit von über drei Monaten, die zum Nominalwert bilanziert sind. Unrealisierte und realisierte Erfolge sowie Erträge aus Wertschriften werden erfolgswirksam im Finanzergebnis verbucht.

2.8 Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen bilanziert. Die Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen in den Bereichen Immobilien, Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter sowie Asset Management unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien.

2.9 Wertminderungen auf Forderungen

Um das Debitorenrisiko abzudecken, werden am Ende der Berichtsperiode die offenen Forderungen anhand von Fälligkeitslisten und Rechtsfallreportings bezüglich Einbringbarkeit beurteilt, die notwendigen Wertminderungen gebildet sowie nicht mehr notwendige Wertminderungen aufgelöst. Die Bildung/Auflösung erfolgt in den anderen betrieblichen Aufwendungen.

2.10 Vorräte

Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert, höchstens jedoch zum netto realisierbaren Wert. Skontoabzüge werden als Anschaffungswertminderungen behandelt. Vorräte mit langer Lagerdauer und schwer verkäufliche Waren werden wertberichtigt.

2.11 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert gemäss Swiss GAAP FER 17 «Vorräte» bilanziert. Die Umsatzrealisierung wird im Betriebsertrag als «Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften» bei Eigentumsübertragung gebucht (Übergang von Nutzen und Gefahr). Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

2.12 Immobilienentwicklungen

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

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

2.13 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

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

2.14 Langfristige Finanzanlagen

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

2.15 Bestandsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Renditeliegenschaften)

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

Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Values vergleiche Anhang 13 «Renditeliegenschaften».

2.16 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (Renditeliegenschaften)

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Bestandsliegenschaften werden bereits während der Erstellung analog den übrigen Bestandsliegenschaften zum Fair Value bilanziert, sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Damit für Swiss Prime Site der Fair Value einer Liegenschaft im Bau respektive eines Entwicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst.

Ist eine zuverlässige Bewertung des Fair Values von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen nicht möglich, werden diese zu Anschaffungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderung bilanziert.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Gestehungskosten ab Baubeginn bis Inbetriebnahme zum durchschnittlichen Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten.

Sofern folgende Kriterien kumulativ erfüllt sind, werden Bestandsliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert:

- Entleerung der Liegenschaft (Wegfall der Nutzbarkeit)
- Geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Nach Abschluss der Entwicklung oder der Totalumbauten werden diese Liegenschaften als Bestandsliegenschaften bilanziert. Bestandsliegenschaften verbleiben während des Umbaus oder einer Sanierung in ihrer Kategorie, sofern die genannten Kriterien nicht erfüllt sind.

2.17 Mobiles Sachanlagevermögen

Mobiles Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der Konzernerfolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berechnet.

2.18 Immaterielle Anlagen

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

2.19 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

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

2.20 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Anlagen inklusive Goodwill

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

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

2.21 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich in der Regel um operative Leasingverträge. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernerfolgsrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr gebucht respektive abgegrenzt.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken und Immobilien, für die Baurechts- oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind.

Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden linear über die Leasing- beziehungsweise Miet- oder Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden der Vermögenswert und die Leasingverbindlichkeit bilanziert. Per Bilanzstichtag hält Swiss Prime Site eine Liegenschaft im Finanzierungsleasing.

2.22 Ertragssteuern

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern zusammen.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und dem entsprechenden Steuerwert («bilanzorientierte Sichtweise»). Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind. Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basiert auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren.

Als latente Steuerguthaben werden Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

2.23 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, welche innert Jahresfrist zur Zahlung fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten von über zwölf Monaten. Die Finanzverbindlichkeiten können grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen, Anleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Maximal ist eine Fremdfinanzierungsquote von 65% des Fair Values des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.24 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 17 «Finanzverbindlichkeiten» zu finden.

2.25 Rückstellungen

Rückstellungen umfassen Verbindlichkeiten, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihres Betrags ungewiss sind. Eine Rückstellung wird gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse zuverlässig geschätzt werden können. Bei allfälligen Rechtsstreitigkeiten richtet sich die Höhe der Rückstellungen für Verpflichtungen danach, wie die Gruppenleitung den Ausgang des Streitfalls aufgrund der am Bilanzstichtag bekannten Fakten nach bestem Wissen und Gewissen beurteilt. Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Rückstellung werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

2.26 Wandelanleihen

Eine Wandelanleihe wird vollumfänglich passiviert. Sollte die Wandelanleihe zu Konditionen ausgegeben werden, die von einer Obligation ohne Wandelrechte abweichen, wird sie in Fremd- und Eigenkapitalkomponenten aufgeteilt. Die Ausgabekosten werden den Fremd- und Eigenkapitalkomponenten auf Basis ihrer anfänglichen Buchwerte zugeteilt. Bei einem vorzeitigen Rückkauf wird der Kaufpreis (nach Abzug der bezahlten Marchzinsen) mit dem anteiligen Buchwert verglichen. Der auf die Fremdkapitalkomponente entfallende Erfolg aus dem Rückkauf wird im Finanzerfolg ausgewiesen. Bei einer Wandlung wird anhand des Wandelpreises die Anzahl Aktien bestimmt, die aufgrund der Wandlung ausgegeben werden. Der Nominalwert der gewandelten Aktien wird dem Aktienkapital und der Restbetrag den Kapitalreserven gutgeschrieben.

2.27 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, eigene Aktien, Gewinnreserven und Minderheiten. Im Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Dividendenzahlungen werden den Gewinnreserven belastet. Der aus Akquisitionen resultierende Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital (Gewinnreserven) verrechnet. Ein negativer Goodwill wird dem Eigenkapital (Gewinnreserven) gutgeschrieben. Alle übrigen Kapitalveränderungen werden mit den Kapitalreserven verrechnet.

2.28 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Im Anschluss an die Erstbewertung findet keine Folgebewertung statt. Verkaufserlöse aus dem Verkauf eigener Aktien werden direkt den Kapitalreserven gutgeschrieben.

2.29 Dividenden

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen in der Schweiz und den Statuten werden die Dividenden in dem Geschäftsjahr, in welchem sie von der Generalversammlung beschlossen und anschliessend bezahlt werden, als Gewinnverwendung behandelt.

2.30 Personalvorsorge

Die Gruppengesellschaften verfügen über verschiedene Vorsorgeeinrichtungen. Diese Vorsorgeeinrichtungen sind rechtlich unabhängig und werden aus Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Vorsorgeeinrichtung. Der Personalvorsorgeaufwand der Gruppe beinhaltet die auf die Periode abgegrenzten Arbeitgeberbeiträge sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen aus der Über beziehungsweise Unterdeckung und der Veränderung der Arbeitgeberbeitragsreserve. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt, sofern dieser für künftige Vorsorgebeiträge der Gruppe verwendbar ist. Frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserven werden aktiviert.

2.31 Aktienbezogene Vergütungen

Die variable Vergütung der Gruppenleitungsmitglieder erfolgt zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU). Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung definierter Bedingungen. Die Auszahlung am Vesting-Termin erfolgt in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Performance Share Units werden nach den Grundsätzen von Swiss GAAP FER 31 Ziffer 3 «Aktienbezogene Vergütungen» bei der Zuteilung zum Tageswert bewertet und über die Vesting-Periode (Erdienungszeitraum) von drei Jahren als Personalaufwand und als Eigenkapital (Kapitalreserven) erfasst. Es erfolgt keine Folgebewertung, ausser bei Änderung relevanter Auszahlungsbedingungen.

Die Verwaltungsrats honorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Management AG angestellten Kadermitarbeitenden sowie der Geschäftsleitungsmitglieder der Gruppengesellschaften werden zum Teil in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Der Fair Value der Aktien zum Gewährungszeitpunkt wird im Personalaufwand verbucht.

2.32 Betriebsertrag und Ertragsrealisation

Der Betriebsertrag beinhaltet alle Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, den Ertrag aus Immobilienentwicklungen, den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen, den Ertrag aus Retail, den Ertrag aus Leben im Alter, den Ertrag aus Asset Management sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht. Die Erträge werden bei Fälligkeit respektive bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht.

Gewinne aus Liegenschafts- und Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten nach dem Betriebsertrag ausgewiesen. Der Verkaufserfolg von Renditeliegenschaften berechnet sich dabei als Differenz zwischen dem Nettoverkaufspreis und dem Buchwert der Renditeliegenschaft gemäss der Konzernbilanz des vergangenen Geschäftsjahres zuzüglich allfälliger Investitionen.

Grundsätzlich gilt für die Ertragsrealisation der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Kunden. Im Detailhandel erfolgt dies, wenn die Ware geliefert wird, beziehungsweise in den Dienstleistungsbetrieben nach Massgabe des Leistungsfortschritts. Beim Liegenschaftsverkauf wird dieser Termin (in der Regel Eigentumsübertragung) im Verkaufsvertrag festgelegt.

Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge) orientiert sich nicht am Übergang von Nutzen und Gefahr, sondern wird nach dem Fertigstellungsgrad (Percentage of Completion) erfasst (siehe Erläuterung 2.12 «Immobilienentwicklungen»).

2.33 Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen sowie Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften werden den Anschaffungskosten zugerechnet. Mit dieser Methode wird der Finanzaufwand der Immobilienaufwand entlastet, gleichzeitig jedoch der Neubewertungserfolg entsprechend reduziert.

Sonstige Fremdkapitalzinsen werden erfolgswirksam auf Basis der Effektivzinismethode erfasst. Zinsaufwände und Zinserträge werden anhand der Vereinbarung in den Kreditverträgen zeitlich abgegrenzt und direkt dem Finanzerfolg belastet beziehungsweise gutgeschrieben.

2.34 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgestiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften, die Swiss Prime Anlagestiftung sowie weitere mit dem Konzern verbundene Stiftungen. Unter Anhang 22 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.35 Ergebnis pro Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises

3.1 Akquisitionen im Berichtsjahr

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

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

3.2 Akquisitionen im Vorjahr

Per 1. Januar 2018 wurden 100% der Aktien der ZF Iseli Immobilien AG (Segment Immobilien), Regensdorf, erworben. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehört ein Gewerbegrundstück mit einer Fläche von rund 25 000 m². Darauf befinden sich heute acht multifunktionelle Gewerbehallen mit spezialisierten Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus der Bau- und Maschinenindustrie. Der Kaufpreis beträgt CHF 14.509 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 26.930 Mio., übrige Aktiven von CHF 0.551 Mio., Hypotheken von CHF 5.600 Mio., übrige Verbindlichkeiten von CHF 2.953 Mio. sowie einen negativen Goodwill von CHF 4.419 Mio. Die unterschiedliche Beurteilung des Potenzials zwischen Käufer und Verkäufer führte zu einem negativen Goodwill, welcher direkt dem Eigenkapital gutgeschrieben wurde. Per 1. Januar 2018 wurde die ZF Iseli Immobilien AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

Per 12. Januar 2018 wurden 51% der Aktien der Zentrum Schönberg AG (Segment Dienstleistungen), Bern, erworben. Das Zentrum Schönberg wurde von der Spitex Bern und der tilia Stiftung für Langzeitpflege als spezialisierte Institution für Pflege, Demenz und Palliative Care aufgebaut. Die Tertianum Gruppe tritt mit der Akquisition an die Stelle der tilia. Der Kauf erfolgte zum symbolischen Betrag von CHF 1. Die Bilanz der Gesellschaft beinhaltet Aktiven von CHF 11.061 Mio. und Verbindlichkeiten von CHF 10.672 Mio. Der aus der Akquisition resultierende negative Goodwill von CHF 0.198 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Per 19. Oktober 2018 wurde die streamnow ag, Zürich, erworben. Der aus der Akquisition resultierende Goodwill von CHF 0.403 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.3 Gruppeninterne Fusionen im Berichtsjahr

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

3.4 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

Im Segment Dienstleistungen wurden per 1. Januar 2018 die SENIOcare AG, Zürich, und die Perlavita Rosenau AG, Kirchberg, in die Tertianum AG, Zürich, sowie die La Résidence des Marronniers SA, Martigny, und die Résidence les Sources Saxon SA, Saxon, in die Les Tourelles S.à r.l., Martigny, fusioniert. Zudem wurde rückwirkend per 1. April 2018 die Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz, mit Les Tourelles S.à r.l., Martigny, fusioniert. Im Segment Immobilien wurde per 1. Januar 2018 die Bellevue-Bau AG, Winterthur, in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2019

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2018

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2018 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	434 382	101 502	535 884	– 56 480	479 404
davon von Dritten	377 902	101 502	479 404	–	479 404
davon von anderen Segmenten	56 480	–	56 480	– 56 480	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	72 763	–	72 763	–	72 763
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	144 404	144 404	– 27 690	116 714
Ertrag aus Retail	–	131 268	131 268	– 9	131 259
Ertrag aus Leben im Alter	–	396 860	396 860	–	396 860
Ertrag aus Asset Management	–	8 452	8 452	–	8 452
Andere betriebliche Erträge	2 006	8 193	10 199	– 1 541	8 658
Betriebsertrag	509 151	790 679	1 299 830	– 85 720	1 214 110
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	68 281	– 730	67 551	–	67 551
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 148	–	1 148	–	1 148
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	17 564	184	17 748	653	18 401
Immobilienaufwand	– 63 696	– 155 010	– 218 706	84 070	– 134 636
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	– 57 289	–	– 57 289	–	– 57 289
Warenaufwand	–	– 103 288	– 103 288	–	– 103 288
Personalaufwand	– 23 171	– 419 533	– 442 704	53	– 442 651
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	– 905	– 14 436	– 15 341	–	– 15 341
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	– 2 780	– 4 491	– 7 271	–	– 7 271
Andere betriebliche Aufwendungen	– 17 247	– 45 807	– 63 054	944	– 62 110
Betriebsaufwand	– 165 088	– 742 565	– 907 653	85 067	– 822 586
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	431 056	47 568	478 624	–	478 624

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

5 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Verkaufsgewinne Liegenschaften	11 247	12 694
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	7 154	4 745
Verkaufsgewinne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	–	3 338
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	18 401	20 777

Im Berichtsjahr wurden neun [fünf] Liegenschaften verkauft. Zusätzlich wurden vier Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräussert. Das Gebäude A im Espace Tourbillon befindet sich im Bau, die einzelnen Stockwerkeinheiten werden fortlaufend verkauft und im Jahr 2020 schlüsselfertig an die neuen Stockwerkeigentümer übergeben. Die Transaktionen werden dementsprechend in zwei Bestandteile gegliedert. Einerseits in einen Verkauf des Stockwerkeigentums im Bau und andererseits in die Weiterführung der Bautätigkeit als Serviceleistung. Der Verkauf beinhaltet den Grundstückanteil, die angefallenen Projektierungskosten sowie die geleisteten Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgt als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die Serviceleistung beinhaltet die Fertigstellung der Stockwerkeinheit bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung aufgrund des Baufortschritts (Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 11 und 12).

6 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Liegenschaftsaufwand	–43 347	–46 120
Fremdmieten	–75 849	–76 436
Aufwand für Drittleistungen	–6 221	–6 103
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–3 703	–4 589
Baurechtszinsen	–5 516	–5 764
Total Immobilienaufwand	–134 636	–139 012

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 13.232 Mio. [CHF 11.865 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 8.463 Mio. [CHF 9.260 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.410 Mio. [CHF 7.622 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 17.015 Mio. [CHF 14.600 Mio.] an.

Der Aufwand für Fremdmieten entstand vorwiegend aus zugemieteten Liegenschaften für die Leistungen im Bereich Leben im Alter.

7 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Löhne und Gehälter	–360 550	–375 329
Sozialversicherungsaufwand	–33 471	–34 594
Personalvorsorge	–30 410	–27 523
Diverse Personalaufwände	–18 220	–19 818
Total Personalaufwand	–442 651	–457 264
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	6 321	6 506
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	5 115	5 402

8 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	–22 011	–27 451
Sachversicherungen, Gebühren	–2 245	–2 766
Kapitalsteuern	–2 984	–2 494
Verwaltungsaufwand	–15 010	–16 116
Revisions- und Beratungsaufwand	–8 517	–8 068
Marketing	–8 385	–8 368
Inkasso- und Debitorenverluste	–2 958	411
Total andere betriebliche Aufwendungen	–62 110	–64 852

Die Kapitalsteuern wurden nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet. Die Kapitalsteuern der Swiss Prime Site AG, der SPS Beteiligungen Alpha AG und der Tertianum Gruppe AG waren aufgrund des Holdingprivilegs ermässigt.

Der Verwaltungsaufwand umfasste Aufwände für Berichterstattung, übrigen Verwaltungsaufwand sowie Kosten für diverse extern vergebene Dienstleistungen wie Management Fees und Kommunikation.

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 7.225 Mio. [CHF 7.566 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.843 Mio. [CHF 0.951 Mio.].

9 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–47 377	–41 581
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–1 320	1 117
Total laufende Ertragssteuern	–48 697	–40 464
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–60 621	–90 310
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–3 624	–3 086
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	23 301	14 300
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	181	172 451
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–3 641	–3 899
Übrige latente Steuern	–	–20
Total latente Steuern	–44 404	89 436
Total Ertragssteuern	–93 101	48 972

Die in der Berichtsperiode beschlossenen Änderungen verschiedener kantonalen Gewinnsteuersätze führten zu einer Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 172.451 Mio.

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

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn vor Ertragssteuern	404 011	559 545
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	– 92 923	– 128 695
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	94	4 801
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	181	172 451
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	– 1 320	1 117
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	867	– 702
Total Ertragssteuern	– 93 101	48 972

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach Swiss GAAP FER gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.4% bis 15.1% [4.9% bis 17.7%] zur Anwendung.

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

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

Aktive latente Ertragssteuern

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

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	34 149	12 818
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	6 145	2 948
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	– 31 138	– 6 757
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	– 5 453	– 1 554
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	692	1 394
Aktivierte latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	5 453	1 554
Übrige aktive latente Ertragssteuern	100	80
Total aktive latente Ertragssteuern	5 553	1 634

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Nach 1 Jahr	45	51
Nach 2 Jahren	51	11
Nach 3 Jahren	11	5
Nach 4 Jahren	5	481
Nach 5 Jahren	1 674	251
Nach 6 Jahren	251	4 784
Nach 7 und mehr Jahren	974	478
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	3 011	6 061

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 145 331	1 188 787
Erhöhung aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	2 774	3 954
Erhöhung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	3 624	3 086
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	60 621	90 310
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	–23 301	–14 300
Steuersatzänderungen	–181	–172 451
Übrige Veränderungen	–81	11
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 188 787	1 099 397

10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	89 378	101 288
Wertminderungen	–6 374	–5 841
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83 004	95 447

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie um Kundenforderungen aus dem Segment Dienstleistungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2018 Brutto- forderungen	Wertminde- rungen	31.12.2019 Brutto- forderungen	Wertminde- rungen
Noch nicht fällig	51 232	–	67 980	–
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	15 245	–	14 322	–80
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	8 562	–128	6 013	–455
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	2 445	–2 086	2 504	–126
Fällig seit über 120 Tagen	11 894	–4 160	10 469	–5 180
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	89 378	–6 374	101 288	–5 841

11 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Handelswaren	31 825	33 246
Übrige Vorräte	2 665	2 495
Wertminderungen	–1 078	–952
Total Vorräte	33 412	34 789

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

12 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	124 511	204 300
Erhaltene Anzahlungen	– 117 000	– 184 650
Immobilienentwicklungen, netto	7 511	19 650
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	7 511	19 650
davon Immobilienentwicklungen, passiv	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	72 763	79 789

Die Abgrenzungen stammen aus Immobilienentwicklungen, welche während der Bauphase verkauft wurden und im Auftrag der Käufer fertiggestellt werden. Beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf wurden im Jahr 2017 von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird in den Jahren 2020 und 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Im Jahr 2018 wurde die Wohnüberbauung Weltpost Park in Bern verkauft. Die aus drei Gebäuden bestehende Komposition wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 an die Käuferin übergeben. Im Berichtsjahr wurden zudem die gewerblichen Flächen im Gebäude A des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon im Stockwerkeigentum verkauft. Die Fertigstellung und die schlüsselfertige Übergabe an die Stockwerkeigentümer ist im Jahr 2020 geplant.

13 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Total per 01.01.2018	25 447	10 179 529	412 850	10 617 826	15 224	10 633 050
Käufe	–	360 568	31 452	392 020	–	392 020
Folgeinvestitionen	379	144 553	166 158	311 090	12 202	323 292
Aktivierte Bauzinsen	–	–	2 619	2 619	109	2 728
Zugänge aus Akquisitionen	–	26 930	–	26 930	–	26 930
Umklassierungen	–	7 459	–65 167	–57 708	57 708	–
Abgänge aus Verkauf	–	–213 618	–	–213 618	–27 535	–241 153
Positive Fair Value-Anpassung	2	200 764	37 469	238 235	–	238 235
Negative Fair Value-Anpassung	–355	–161 735	–8 594	–170 684	–	–170 684
Fair Value-Anpassung	–353	39 029	28 875	67 551	–	67 551
Total per 31.12.2018	25 473	10 544 450	576 787	11 146 710	57 708	11 204 418
Käufe	12 020	–	–	12 020	–	12 020
Folgeinvestitionen	138	144 383	263 720	408 241	793	409 034
Aktivierte Bauzinsen	–	1 053	5 665	6 718	–	6 718
Zugänge aus Akquisitionen	–	55 005	–	55 005	–	55 005
Umklassierungen	–	177 930	–260 216	–82 286	82 286	–
Abgänge aus Verkauf	–	–68 804	–10 578	–79 382	–45 795	–125 177
Positive Fair Value-Anpassung	73	318 796	43 408	362 277	–	362 277
Negative Fair Value-Anpassung	–206	–142 574	–15 229	–158 009	–856	–158 865
Fair Value-Anpassung	–133	176 222	28 179	204 268	–856	203 412
Total per 31.12.2019	37 498	11 030 239	603 557	11 671 294	94 136	11 765 430
Gestehungskosten per 31.12.2018	17 111	7 884 725	523 544	8 425 380	49 749	8 475 129
Gestehungskosten per 31.12.2019	29 269	8 165 228	558 431	8 752 928	79 288	8 832 216
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2018	8 362	2 659 725	53 243	2 721 330	7 959	2 729 289
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2019	8 229	2 865 011	45 126	2 918 366	14 848	2 933 214
Brandversicherungswerte per 01.01.2018 ¹	2 067	6 781 310	237 513	7 020 890	12 694	7 033 584
Brandversicherungswerte per 01.01.2019 ¹	1 956	6 846 615	467 697	7 316 268	79 705	7 395 973
Brandversicherungswerte per 31.12.2019¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	7 423 435

¹ Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen

Die Veränderung der Renditeliegenschaften im Vorjahr enthält nicht liquiditätswirksame Käufe und Abgänge aus Verkauf von je CHF 197.018 Mio. Dies resultiert aus einem im Vorjahr vollzogenen Immobilientausch, bei welchem drei Liegenschaften in Zürich und Worblaufen gekauft und gleichzeitig der Miteigentumsanteil an Sihlcity verkauft wurde.

Der Buchwert der durch Finanzierungsleasing aktivierten Renditeliegenschaften beträgt CHF 14.340 Mio. [CHF 15.270 Mio.].

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 31. Dezember 2019 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2018 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2019 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	46 097	10.5	52 102	11.7
Über 1 Jahr	44 096	10.1	62 481	14.1
Über 2 Jahre	66 101	15.1	48 644	11.0
Über 3 Jahre	44 006	10.0	32 730	7.4
Über 4 Jahre	30 789	7.0	40 189	9.1
Über 5 Jahre	30 109	6.9	23 166	5.2
Über 6 Jahre	20 022	4.6	40 608	9.2
Über 7 Jahre	27 194	6.2	15 874	3.6
Über 8 Jahre	16 238	3.7	8 248	1.9
Über 9 Jahre	7 924	1.8	21 643	4.9
Über 10 Jahre	106 071	24.1	97 813	21.9
Total	438 647	100.0	443 498	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2019 [31. Dezember 2018].

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen CHF 20.581 Mio. [CHF 21.114 Mio.], was einer Leerstandsquote von 4.7% [4.8%] entsprach. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund Totalumbau nicht nutzbar sind, weder im Sollmietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 79.

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.3% [21.8%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2018	31.12.2019
Migros	5.8	5.8
Coop	5.8	5.7
Swisscom	5.2	4.9
Zürich Insurance Group	2.5	2.5
Die Schweizerische Post	n.a.	2.4
Inditex	2.5	n.a.

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

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

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

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

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

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2019

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

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2018

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	25.473	9 596.668	1 005.490	576.787
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.12	3.25	3.15	3.17
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.95	5.10	4.20
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.60	2.10	2.60	3.05
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	91 bis 685	118 bis 192	270 bis 320
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	84 bis 892	90 bis 855	187 bis 245
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	58 bis 7 350	213 bis 1 154	211 bis 375
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	28 bis 543	95 bis 272	115 bis 228
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	35 bis 582	48 bis 175	86 bis 166
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	48 bis 644	80 bis 760	55 bis 238
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	35 bis 384	36 bis 114	57 bis 143

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Sensitivität der Bewertung des Fair Values gegenüber Veränderungen bei nicht beobachtbaren Inputfaktoren

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes reduziert den Fair Value, wogegen eine Erhöhung der Marktmietpreise beziehungsweise der Verkaufserlöse den Fair Value erhöht. Es gibt Wechselbeziehungen zwischen diesen Inputfaktoren, da sie teilweise von Marktdaten abhängen. Für die Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale reduzieren die noch zu tätigen Investitionen und die Zeit bis zur Fertigstellung den Fair Value, wogegen der Anfall dieser Kosten über den Zeitraum bis zur Fertigstellung den Fair Value erhöht.

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des durchschnittlich angewendeten Diskontierungssatzes von 3.06% [3.22%] wirkt sich bei einer Schwankung von ± 10 Basispunkten [± 10 Basispunkten] mit +3.5% [+3.2%] positiv beziehungsweise -3.2% [-3.0%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften aus.

Der Einfluss veränderter Marktmietpreise auf den Fair Value ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substantielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Fair Value ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge.

Eine Veränderung der Marktmietpreise um $\pm 2.0\%$ [$\pm 2.0\%$] bewirkt eine Veränderung von +2.3% [+2.0%] positiv beziehungsweise -2.2% [-2.0%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften.

Im aktuellen Umfeld der Negativzinsen besteht ein Anlagenotstand, wodurch Immobilieninvestitionen stark nachgefragt werden. Insbesondere institutionelle Anleger sind im Umfeld der Negativzinsen bereit, für Objekte an guten Lagen hohe Preise mit entsprechend tiefen Renditeerwartungen zu bezahlen. Dies kann für einzelne Objekte zu Verkaufspreisen führen, die deutlich von der Marktwertschätzung abweichen.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park**

Projektbeschreibung	Neubau von vier Büro- und Laborgebäuden und Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis, Gesundheit, Gastronomie und Einkauf. Investitionsvolumen: ca. CHF 180 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	Erste von zwei Etappen in Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	Etappe 1: Haus F (Büro) in Vermarktung, Haus G (Labor und Büro) komplett vermietet
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Investitionsvolumen: ca. CHF 180 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor
Stand Verkauf/Vermietung	0% vermietet, Interessenten für ca. 6 200 m ² vorhanden
Fertigstellung	2022

Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Planted 4

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums mit 50 Betten und 39 Wohnungen. Investitionsvolumen: ca. CHF 27 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2021

Oftringen, Spitalweidstrasse 1: Einkaufszentrum a1

Projektbeschreibung	Transformation zum Fachmarktzentrum. Investitionsvolumen: ca. CHF 60 Mio. Weitere Informationen: a-eins.ch
Projektstand	Übergabe des Grundausbau an die Mieter für die individuelle Gestaltung Etappe 1 ist erfolgt. Übergabe Etappe 2 ist für das 4. Quartal 2020 vorgesehen
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2020

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Investitionsvolumen: ca. CHF 52 Mio.
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung im 1. Quartal 2020 erwartet
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx: Espace Tourbillon

Projektbeschreibung	Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Investitionsvolumen: ca. CHF 217 Mio. (Gebäude A, B und E). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	33% vermietet (Gebäude B), 33% verkauft (Gebäude A)
Fertigstellung	2021

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

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Investitionsvolumen: ca. CHF 30 Mio.
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor. Baustart 1. April 2020
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Umbau – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Umnutzung des Areals zum Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum mit Arbeitsplätzen, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, einer grossen Event-Location sowie Gastro- und Freizeitbereich. Investitionsvolumen: ca. CHF 100 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	70% vermietet
Fertigstellung	2020

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

Projektbeschreibung	Neubau mit dem zukunftsweisenden Gebäudekonzept 2226, welches ein optimales Raumklima ohne Einsatz von Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen bietet. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen sowie Conferencing-Angebot. Investitionsvolumen: ca. CHF 55 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Planung. Baubewilligung im 1. Quartal 2020 erwartet
Stand Verkauf/Vermietung	0% vermietet
Fertigstellung	2022

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log

Projektbeschreibung	Neubau eines Logistik- und Bürogebäudes mit überhohen Etagen für automatisierte Lagereinrichtungen. Investitionsvolumen: ca. CHF 79 Mio. Weitere Informationen: west-log.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	85% vermietet
Fertigstellung	2020

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf der Website www.sps.swiss/de/immobilien/projekte veröffentlicht.

14 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen

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

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2018	14 535	122 034	136 569	29 415	29 415
Zugänge	357	14 563	14 920	9 188	9 188
Zugänge aus Akquisitionen	–	6 155	6 155	1 325	1 325
Abgänge	–	–723	–723	–	–
Umklassierungen	–2 012	2 012	–	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2018	12 880	144 041	156 921	39 928	39 928
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2018	3 557	69 157	72 714	16 813	16 813
Abschreibungen	706	14 635	15 341	7 271	7 271
Abgänge	–	–723	–723	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2018	4 263	83 069	87 332	24 084	24 084
Total per 31.12.2018	8 617	60 972	69 589	15 844	15 844

15 Goodwill

Der aus Akquisitionen resultierende Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Die theoretische Aktivierung des Goodwills hätte, unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von fünf Jahren, folgende Auswirkungen auf die Konzernrechnung:

Theoretischer Anlagespiegel Goodwill

in CHF 1 000	2018	2019
Anschaffungskosten per 01.01.	451 715	447 501
Zugänge	–4 214	6 792
Anschaffungskosten per 31.12.	447 501	454 293
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	319 798	377 060
Zugänge	57 262	53 460
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	377 060	430 520
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	70 441	23 773

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Eigenkapital gemäss Bilanz	5 145 110	5 459 187
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	70 441	23 773
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	5 215 551	5 482 960

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	310 910	608 517
Theoretische Abschreibung Goodwill	–57 262	–53 460
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	253 648	555 057

16 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Renovations- und Projektierungskosten	55 528	77 784
Warenaufwand	10 481	6 737
Andere betriebliche Aufwendungen	42 435	41 838
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	35 129	52 547
Zinsen	–	152
Total passive Rechnungsabgrenzungen	143 573	179 058

17 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Grundpfandgesicherte Kredite	762 000	1 027 978
Anleihen	199 769	229 892
Übrige Kredite	1 671	2 007
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	963 440	1 259 877
Grundpfandgesicherte Kredite	2 233 000	1 950 454
Wandelanleihen	542 411	543 940
Anleihen	1 317 544	1 609 858
Langfristige Darlehen	17 085	14 299
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 924	2 292
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 112 964	4 120 843
Total Finanzverbindlichkeiten	5 076 404	5 380 720

Per 2. April 2019 hat die Swiss Prime Site AG eine achtjährige Anleihe im Betrag von CHF 350.000 Mio. mit einem Zinssatz von 1.25% und per 30. September 2019 eine weitere Anleihe über CHF 170.000 Mio. mit einer Laufzeit von zwölf Jahren und einem Coupon von 0.375% ausgegeben.

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.553 Mio. [CHF 0.538 Mio.] und langfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 8.016 Mio. [CHF 8.569 Mio.].

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.7% [45.3%].

Anleihen

		CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	0.000	229.892	299.580	189.893	99.588
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	199.769	229.759	299.255	189.870	99.505
Zinssatz	%	1.0	2.0	1.75	1.0	2.0
Laufzeit	Jahre	5	7	7	6	10
Fälligkeit	Datum	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024
Valorennummer		25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	0.000	233.473	306.210	198.645	109.300
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	201.680	236.670	309.150	190.475	105.150

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	CHF 170 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	249.942	249.329	352.071	169.455
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	249.932	249.223	0.000	0.000
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375
Laufzeit	Jahre	9	9	8	12
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	30.09.2031
Valorennummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	253.750	257.700	371.000	167.110
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	240.250	241.875	0.000	0.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	246.380	297.560
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	245.334	297.077
Wandelpreis	CHF	104.24	100.51
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	267.875	334.950
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	244.250	285.900

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr fanden Wandlungen statt. Gläubiger der Wandelanleihe über CHF 300.000 Mio., welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehältlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandooption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2018 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2019 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	104.41	2 394 406	104.24	2 398 311
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, CHF 300.000 Mio.	100.67	2 980 033	100.51	2 984 777
Total Anzahl möglicher Aktien		5 374 439		5 383 088

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2018 Total Nominal- wert	31.12.2019 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	1 562 396	2 120 352
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 131 000	1 291 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	874 600	828 732
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 057 400	987 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	431 068	131 094
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 079	20 040
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	6 176	5 134
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 038	986
Total Finanzverbindlichkeiten	5 083 757	5 384 738

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

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

in CHF 1 000	31.12.2018 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	963 440	974 414	5 916	416 247	4 827	547 424	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12 607	12 607	–	12 607	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	142 851	142 851	–	142 851	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 110 040	4 377 112	28 632	–	28 632	–	53 952	564 869	86 258	1 415 666	59 552	2 139 551
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 228 938	5 506 984	34 548	571 705	33 459	547 424	53 952	564 869	86 258	1 415 666	59 552	2 139 551
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 924	3 205	–	486	–	453	–	847	–	366	–	1 053
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 924	3 205	–	486	–	453	–	847	–	366	–	1 053
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 231 862	5 510 189	34 548	572 191	33 459	547 877	53 952	565 716	86 258	1 416 032	59 552	2 140 604

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.2 [4.3] Jahre.

18 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftli- cher Anteil Konzern	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
in CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2019		01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	–	–	– 10 975	– 10 941	– 10 975
Vorsorgepläne mit Überdeckung	5 852	–	– 16 428	– 19 349	– 16 428
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	– 807	–	– 120	– 120	– 120
Total	5 045	–	– 27 523	– 30 410	– 27 523

Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

19 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2018	71 478 917	15.30	1 093 627
Aktienkapitalerhöhung vom 28.09.2018	4 467 432	15.30	68 352
Aktienkapital per 31.12.2018	75 946 349	15.30	1 161 979
Aktienkapital per 31.12.2019	75 946 349	15.30	1 161 979

Die am 31. Dezember 2019 gehaltenen 1 112 [539] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 161.962 Mio. [CHF 1 161.971 Mio.] aus 75 945 237 [75 945 810] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2018	4 172 617	15.30	63 841
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 27.03.2018 ¹	2 827 383	15.30	43 259
Aktienkapitalerhöhung vom 28.09.2018	– 4 467 432	15.30	– 68 352
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2018	2 532 568	15.30	38 748
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 26.03.2019 ²	4 467 432	15.30	68 352
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2019 ³	7 000 000	15.30	107 100

¹ Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27.03.2018 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 107.100 Mio. bzw. 7 000 000 Namenaktien erhöht werden

² Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26.03.2019 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 107.100 Mio. bzw. 7 000 000 Namenaktien erhöht werden

³ Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 398 311 Aktien (CHF 36.694 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a Abs. 2 der Statuten nur um einen Betrag von CHF 70.406 Mio., was 4 601 689 Aktien entspricht, erhöhen

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 26. März 2021 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Das Aktienkapital darf gemäss den Art. 3a und 3b Absatz 1 der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 107.100 Mio. erhöht werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten und bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2018	624 201
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 05.04.2018	–271 618
Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	254 747
Aktienbezogene Vergütungen	886
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	2
Kapitalreserven per 31.12.2018	608 218
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 04.04.2019	–288 591
Aktienbezogene Vergütungen	1 008
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–6
Kapitalreserven per 31.12.2019	320 629

Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbezogenen Vergütungen.

Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 232.396 Mio. [CHF 232.396 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1 000
Eigene Aktien per 01.01.2018	–3
Aktienbezogene Vergütungen, 25 018 Namenaktien, CHF 88.43 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 213
Erwerb eigene Aktien, 25 518 Namenaktien, CHF 88.37 durchschnittlicher Transaktionspreis	–2 255
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	–2
Eigene Aktien per 31.12.2018	–47
Aktienbezogene Vergütungen, 25 927 Namenaktien, CHF 94.03 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 438
Erwerb eigene Aktien, 26 500 Namenaktien, CHF 94.45 durchschnittlicher Transaktionspreis	–2 503
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	6
Eigene Aktien per 31.12.2019	–106

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Erfolge aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen werden direkt mit den Kapitalreserven verrechnet. Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 1 112 Aktien [539 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 290 049 Aktien [220 087 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1 000
Gewinnreserven per 01.01.2018	3 060 212
Gewinn	310 316
Verrechnung positiver und negativer Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	4 214
Gewinnreserven per 31.12.2018	3 374 742
Gewinn	607 586
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	–6 792
Gewinnreserven per 31.12.2019	3 975 536

Minderheiten

	in CHF 1 000
Minderheiten per 01.01.2018	-567
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	191
Gewinn Minderheiten	594
Minderheiten per 31.12.2018	218
Gewinn Minderheiten	931
Minderheiten per 31.12.2019	1 149
Eigenkapital per 31.12.2019	5 459 187
Eigenkapital per 31.12.2018	5 145 110

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 26. März 2019 [27. März 2018] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 [CHF 3.80] pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 75 944 993 [71 478 324] Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 288.591 Mio. [CHF 271.618 Mio.] erfolgte am 4. April 2019 [5. April 2018].

20 Kennzahlen pro Aktie

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinns pro Aktie beziehungsweise des verwässerten Gewinns pro Aktie zur Anwendung kam, war der ausgewiesene, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnende Gewinn.

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	310 316	607 586
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 068	3 129
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	313 384	610 715

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Ausgegebene Aktien per 01.01.	71 478 917	75 946 349
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 28.09.2018	1 141 677	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 377	– 1 114
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	72 620 217	75 945 235
Höchst mögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 374 439	5 383 088
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	77 994 656	81 328 323

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.27	8.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.02	7.51
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern¹	83.40	86.34
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern¹	67.74	71.87

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

21 Zukünftige Verpflichtungen und verpfändete Aktiven

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmen Verträge für die Erstellung der Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
2019	371 419	–
2020	155 763	303 497
2021	37 724	85 059
2022	–	4 015
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	564 906	392 571

Operative Leasingvereinbarungen

Per Bilanzstichtag bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Baurechtszinsen, Büromaschinenleasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie Liegenschaften im Bereich Leben im Alter:

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	82 349	81 816
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	318 809	312 347
Leasingzahlungen über 5 Jahre	814 737	763 531
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 215 895	1 157 694

Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 648 646	8 920 500
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 608 868	4 567 047
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	2 995 000	2 978 431

22 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften, die Swiss Prime Anlagestiftung sowie weitere mit dem Konzern verbundene Stiftungen.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die Offenlegung der nachfolgenden fixen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der fixen und variablen Vergütungen an die Gruppenleitung erfolgte gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Die Verwaltungsratshonorare werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Anzahl der gewährten Aktien der Gesellschaft an den Verwaltungsrat wurde anhand des Schlusskurses des Vorjahres von CHF 79.55 [CHF 90.00], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 71.60 [CHF 81.00], bestimmt. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von vier Jahren. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 9806 Aktien [7651 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.960 Mio. [CHF 0.633 Mio.] übertragen.

Die variable Vergütung der Gruppenleitungsmitglieder erfolgt zu 37,5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt. Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben. Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt wird. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0% und 100%.

Im Berichtsjahr wurden der Gruppenleitung 13 443 [14 369] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 87,25 [CHF 91,74] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.170 Mio. [CHF 0.886 Mio.].

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 919	3 910
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 453	1 518
Aktienbezogene Vergütung	1 519	2 130
Übrige Vergütungskomponenten	65	66
Altersvorsorgeleistungen	564	529
Übrige Sozialleistungen	381	376
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	7 901	8 529
Pauschalspesen	150	141

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentsalden von CHF 0.324 Mio. [CHF –0.643 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Stiftung Fondation Espace betrugen CHF 7.811 Mio. [CHF 6.193 Mio.]. Für die erbrachten Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für nahestehende Stiftungen wurden CHF 2.772 Mio. [CHF 1.926 Mio.] verrechnet. Der Aufwand gegenüber nahestehenden Stiftungen beträgt CHF 0.394 Mio. [CHF 0.125 Mio.].

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betrugen CHF 0.296 Mio. [Forderungen: CHF 0.366 Mio.]. Der Ertrag aus Asset-Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 13.145 Mio. [CHF 8.292 Mio.]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug CHF 2.930 Mio. [CHF 0.483 Mio.]. Die Swiss Prime Anlagestiftung ihrerseits verrechnete für die von der Swiss Prime Site-Gruppe genutzten Liegenschaften Mietkosten im Umfang von CHF 5.395 Mio. [CHF 4.555 Mio.].

Es gab weder in der Berichts- noch in der Vorjahresperiode weitere Transaktionen mit anderen Nahestehenden.

23 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	Immobiliendienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ²	Leben im Alter	100	100.0	600	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein ³	Immobilien	–	–	5 295	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobiliendienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	Finanzdienstleis- tungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Leben im Alter	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Leben im Alter	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie SA, Crissier ⁵	Leben im Alter	20	100.0	100	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Tertianum Vaud SA, Crissier ⁶	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobiliendienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zimmermann Vins SA, Carouge ⁷	Immobilien	–	–	350	100.0

¹ Akquisition per 20.08.2019

² Fusion der EMS Le Martagon SA in die Leben im Alter AG per 01.07.2019

³ Akquisition per 01.07.2019; Umfirmierung von ACRON HELVETIA V Immobilien AG in SPS Baselland Dreispitz AG per 20.01.2020

⁴ Umfirmierung von Swiss Prime Site Fund Advisory AG II in Swiss Prime Site Finance AG per 14.06.2019

⁵ Umfirmierung von Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens in Tertianum Romandie SA, Crissier per 06.12.2019

⁶ Umfirmierung von Résidence du Bourg SA, Aigle in Tertianum Vaud SA, Crissier per 16.10.2019

⁷ Akquisition per 24.06.2019

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

24 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.1	6.1
State Street Corporation, Boston	3.6	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.2	3.0

25 Risikomanagement

Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

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

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

Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

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

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

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

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

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

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

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

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

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Immobilienbereich gehörten 2019 die Neubewertung von Immobilien, die Zinsentwicklung und das allgemeine Finanzmarktrisiko zum Zeitpunkt der Refinanzierung zu den wichtigsten Risiken mit mittlerem Schadenspotenzial und einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. Durch die proaktive Bewirtschaftung des Leerstandsrisikos ist es Swiss Prime Site gelungen, die Leerstandsquote trotz schwierigem Marktumfeld stabil unter 5% zu halten.

Die Gruppengesellschaften im Dienstleistungsbereich beschäftigten insbesondere neue regulatorische Vorgaben (Tertianum) sowie veränderte Kundenanforderungen und die Konkurrenzsituation in den jeweiligen Märkten (Wincasa, Jelmoli).

Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken

2019 legte die Swiss Prime Site-Gruppe ein besonderes Augenmerk auf Cyber- und Klimarisiken. Während die fortschreitende Digitalisierung auch im Immobilienbereich zu vielen Chancen führt, gerade im Bereich der Kundeninteraktion und der intelligenten Steuerung von Prozessen, ergeben sich daraus auch neue Cyberrisiken wie Sabotage oder Datendiebstahl. Dieses sehr wichtige Thema wird mittels eines dedizierten Risikoinventars adressiert und daraus wurden entsprechende Gegenmassnahmen definiert.

Neben der Digitalisierung beeinflusst der Klimawandel die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site-Gruppe massgeblich. Das Unternehmen bekennt sich klar zu den Klimazielen des Pariser Abkommens und richtet seine Umweltziele danach aus. Ein proaktiver Umgang mit Klimarisiken trägt auch zum Schutz der eigenen Geschäftstätigkeit bei. 2019 führte die Swiss Prime Site-Gruppe deshalb erstmals eine detaillierte Analyse der klimabedingten Finanzrisiken gemäss den Empfehlungen der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) durch. Detaillierte Angaben dazu lesen Sie im TCFD-Bericht der Swiss Prime Site-Gruppe.

26 Aufzugebende Geschäftsbereiche

Im August des Berichtsjahres haben Gruppenleitung und Verwaltungsrat entschieden, für die Tertianum Gruppe den Verkaufsprozess einzuleiten. Die Vertragsunterzeichnung (Signing) mit der Schweizer Beteiligungsgesellschaft Capvis AG ist erfolgt und wurde mit einer Medienmitteilung am 13. Dezember 2019 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) wird im ersten Semester 2020 erwartet. Die Tertianum Gruppe ist entsprechend in der Konzernrechnung des Berichtsjahres vollständig enthalten.

Die Tertianum Gruppe beinhaltet den gesamten Geschäftsbereich Leben im Alter, das heisst den operativen Betrieb von über 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. Der Kaufvertrag umfasst sämtliche Konzerngesellschaften im Tätigkeitsbereich Leben im Alter. Angaben zu den insgesamt 21 Gesellschaften sind in Anhang 23 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» enthalten.

Die von der Swiss Prime Site Immobilien AG gehaltenen Immobilien sind nicht Teil des Verkaufs und verbleiben somit weiterhin im Eigentum der Swiss Prime Site-Gruppe.

Die Tertianum Gruppe ist im Segment Dienstleistungen enthalten und erzielte einen Betriebsertrag von CHF 519.602 Mio. [CHF 488.057 Mio.] und ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 33.954 Mio. [CHF 27.482 Mio.].

Nach Abschluss der Transaktion (Closing) erwartet Swiss Prime Site einen signifikanten Gewinnbeitrag in der Konzernrechnung 2020.

27 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 20. Februar 2020 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 24. März 2020.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2019 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) zuzüglich Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf immateriellen Anlagen.

Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) abzüglich Neubewertungen Renditeigenschaften.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV / loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeigenschaften und latente Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen, latenten Steuern und Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeigenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich latenten Steuerverbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivativen Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 17 bis 53, 79 bis 86) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Bewertung der Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2019 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 11'671'294 auf.

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Fair Value Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben mit dem externen Schätzungsexperten eine Besprechung zur Bewertung der Renditeliegenschaften durchgeführt und dabei Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter diskutiert. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.
- Zusätzlich bei Entwicklungsliegenschaften: Beurteilung der Schlüsselannahmen mit Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten der Fair Values der Renditeliegenschaften auf eine Veränderung der Diskontierungszinssätze beurteilt.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 13 „Renditeliegenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1'099'397.

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz abgegrenzt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag an den jeweiligen Standorten der Liegenschaften gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Fair Values und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten und die Fair Values der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden (z.B. Verkehrswert vor 20 Jahren bei Zürcher Liegenschaften). In Kantonen mit separater Grundstücksgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, wobei SPS bei nicht zum Verkauf bestimmten Liegenschaften von einer minimalen Besitzdauer von 20 Jahren ausgeht.

Weitere Informationen zu Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 9 „Ertragssteuern“

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Renditeliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der latenten Steuerverbindlichkeiten;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Fair Values mit der Verkehrswertschätzung und der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Kunden;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020

KPMG AG, Räfelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

5

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Dividendenertrag	2.1	21 500	23 800
Sonstiger Finanzertrag	2.2	60 556	57 176
Übriger betrieblicher Ertrag		239	192
Total Betriebsertrag		82 295	81 168
Finanzaufwand	2.3	– 74 590	– 73 599
Personalaufwand		– 1 626	– 2 172
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	– 6 004	– 5 322
Total Betriebsaufwand		– 82 220	– 81 093
Gewinn vor Steuern		75	75
Direkte Steuern		– 6	– 6
Gewinn	4	69	69

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2018	31.12.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		512	321
Wertschriften mit Börsenkurs		237	300
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	21 699	23 979
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 173	1 658
Total Umlaufvermögen		24 621	26 258
Finanzanlagen	2.6	3 336 130	3 337 369
Beteiligungen	2.7	4 029 071	4 029 071
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 743	2 874
Total Anlagevermögen		7 370 944	7 369 314
Total Aktiven		7 395 565	7 395 572
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	962 000	1 165 800
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	8 966	12 123
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 621	1 965
Total kurzfristiges Fremdkapital		972 587	1 179 888
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	4 027 000	4 109 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		1 889	1 144
Total langfristiges Fremdkapital		4 028 889	4 110 144
Total Fremdkapital		5 001 476	5 290 032
Aktienkapital	2.11	1 161 979	1 161 979
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		588 331	299 740
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		25	57
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	335 397	335 466
Übrige freiwillige Gewinnreserve		161 000	160 968
Eigene Aktien	2.12	–21	–48
Total Eigenkapital		2 394 089	2 105 540
Total Passiven		7 395 565	7 395 572

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, Froburgstrasse 1, Olten, wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

1.2 Wertschriften

Kurzfristig gehaltene Wertschriften sind zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

1.3 Verzinliche Verbindlichkeiten

Verzinliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Disagio von Anleihen und Wandelanleihen sowie die Emissionskosten werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe respektive Wandelanleihe amortisiert.

1.4 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräußerung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag beziehungsweise -aufwand erfasst.

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

Werden für aktienbezogene Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, wird der Wert der zuge- teilten Aktien dem Personalaufwand belastet. Eine allfällige Differenz zum Buchwert wird dem Finanzergebnis zugewiesen.

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Swiss Prime Site AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu verzinlichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 23.800 Mio. [CHF 21.500 Mio.] für das Geschäftsjahr 2019. Die Dividende wurde als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	60 020	56 339
Bewertung Finanzinstrumente	510	744
Übrige Finanzerträge	26	93
Total	60 556	57 176

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Darlehenszinsen	–52 293	–47 918
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	–20 173	–23 778
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	–1 869	–1 634
Übriger Finanzaufwand	–255	–269
Total	–74 590	–73 599

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Verwaltungsaufwand	–4 290	–3 636
Kapitalsteuern	–194	–184
Übriger betrieblicher Aufwand	–1 520	–1 502
Total	–6 004	–5 322

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	199	108
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	21 500	23 871
Total	21 699	23 979

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	3 336 130	3 337 369
Total	3 336 130	3 337 369

2.7 Beteiligungen**Direkte Beteiligungen**

	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	450 000	100.0	450 000	100.0

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2018	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2019	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1 000		Grundkapital in CHF 1 000	
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	–	–	100	100.0
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
immooveris ag, Bern	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ²	100	100.0	600	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	20	100.0	20	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Quality Inside SA, Crissier	150	100.0	150	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	100	100.0	100	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein ³	–	–	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ⁴	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie SA, Crissier ⁵	20	100.0	100	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	100	100.0	100	100.0
Tertianum Vaud SA, Crissier ⁶	50	100.0	50	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern	1 000	51.0	1 000	51.0
Zimmermann Vins SA, Carouge ⁷	–	–	350	100.0

¹ Akquisition per 20.08.2019² Fusion der EMS Le Martagon SA in die Leben im Alter AG per 01.07.2019³ Akquisition per 01.07.2019; Umfirmierung von ACRON HELVETIA V Immobilien AG in SPS Baselland Dreispitz AG per 20.01.2020⁴ Umfirmierung von Swiss Prime Site Fund Advisory AG II in Swiss Prime Site Finance AG per 14.06.2019⁵ Umfirmierung von Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens in Tertianum Romandie SA, Crissier per 06.12.2019⁶ Umfirmierung von Résidence du Bourg SA, Aigle in Tertianum Vaud SA, Crissier per 16.10.2019⁷ Akquisition per 24.06.2019

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Anleihen	200 000	230 000
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	762 000	935 800
Total	962 000	1 165 800

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	213	8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	192	212
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	8 561	11 903
Total	8 966	12 123

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Wandelanleihen	550 000	550 000
Anleihen	1 320 000	1 610 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 157 000	1 949 000
Total	4 027 000	4 109 000

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Bis fünf Jahre	1 901 600	2 010 600
Über fünf Jahre	2 125 400	2 098 400
Total	4 027 000	4 109 000

Weitere Informationen zu den Anleihen und Wandelanleihen sind in den Anhängen 3.2 «Wandelanleihen» und 3.3 «Anleihen» enthalten.

2.11 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 75 946 349 [75 946 349] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 15.30. Im Vorjahr fand am 28. September 2018 eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 323.099 Mio. statt (Nominalwert CHF 68.352 Mio., Reserven aus Kapitaleinlagen CHF 254.747 Mio.).

2.12 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 454 [260] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 658 [279] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2018 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2019 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	39	–	260
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	81.67	7 872	107.41	10 000
Aktienbezogene Vergütungen	82.73	–7 651	111.90	–9 806
Total eigene Aktien per 31.12.	–	260	–	454

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	300.000
Wandelpreis	CHF	104.24	100.51
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

3.3 Anleihen

		CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	0.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000	100.000
Zinssatz	%	1.0	2.0	1.75	1.0	2.0
Laufzeit	Jahre	5	7	7	6	10
Fälligkeit	Datum	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024
Valorennummer		25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	CHF 170 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	250.000	250.000	0.000	0.000
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375
Laufzeit	Jahre	9	9	8	12
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	30.09.2031
Valorennummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	48 850 668 (SPS192)

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2019
Verwaltungsrat		
Prof. em. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	41 652	45 096
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	12 864	14 190
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	41 486	42 742
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	833	2 089
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	17 500	21 071
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied ¹	–	942
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	833	2 159
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied ²	180 000	n.a.
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	4 535	4 535
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	6 451	6 451
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	12 375	11 845
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	–
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands ³	–	n.a.
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertium Gruppe AG	1 387	1 387
Total Aktienbesitz	319 916	152 507

¹ Seit 26.03.2019

² Bis 26.03.2019

³ Bis 30.09.2019

3.5 Bedeutende Aktionäre

	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)		
BlackRock Inc., New York	>10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.1	6.1
State Street Corporation, Boston	3.6	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.2	3.0

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 24. März 2020 eine Ausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie. Basierend auf den per 20. Februar 2020 total 75 970 332 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 288.688 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.90 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.90 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

Mit Inkrafttreten der gesetzlichen Bestimmungen zur STAF wurden die Ausschüttungen aus Reserven aus Kapitaleinlagen neu geregelt. Zwingend sind mindestens in gleichem Umfang wie Reserven aus Kapitaleinlagen auch übrige steuerbare Reserven auszuschütten.

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
Vortrag aus dem Vorjahr	335 328	335 397
Gewinn	69	69
Total Bilanzgewinn	335 397	335 466
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	288 596	144 344
Ausschüttung an Aktionäre	–288 596	–288 688
Vortrag auf neue Rechnung	335 397	191 122
 Total Ausschüttung	 288 596	 288 688
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	288 596	144 344
davon aus Bilanzgewinn	–	144 344



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 61 bis 69) für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern zutreffend – damit zusammenhängende Schutzmassnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 20. Februar 2020

KPMG AG, Räfelstrasse 28, Postfach, CH-8036 Zürich

KPMG AG ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

3

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (November 2016).

Summary table EPRA performance measures

		in	01.01.– 31.12.2018 or 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019 or 31.12.2019
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	236 908	418 726
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.26	5.51
B.	EPRA NAV	CHF 1 000	6 873 461	7 102 032
	EPRA NAV per share	CHF	84.52	87.33
C.	EPRA NNNAV	CHF 1 000	5 618 153	5 834 667
	EPRA NNNAV per share	CHF	69.09	71.74
D.	EPRA NIY	%	3.7	3.5
	EPRA topped-up NIY	%	3.7	3.5
E.	EPRA vacancy rate	%	4.3	4.9
F.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	22.5	22.5
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	20.6	20.6
G.	EPRA like-for-like change relative	%	1.0	0.8
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	744 970	462 272

A. EPRA earnings and EPRA earnings per share

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Earnings per consolidated income statement	310 910	608 517¹
Excluding:		
Revaluations of investment properties	– 67 551	– 203 412
Result from real estate developments	– 15 474	– 16 862
Result from investment property sales	– 18 401	– 20 777
Tax on profits on disposals	9 290	4 541
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	– 651	– 703
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	35	486
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	18 750	46 936
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	236 908	418 726
Average number of outstanding shares	72 620 217	75 945 235
EPRA earnings per share in CHF	3.26	5.51

¹ Positive effect from the reversal of deferred tax liabilities due to cantonal tax rate reductions

B. EPRA net asset value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
NAV as per consolidated balance sheet	5 144 892	5 458 038
Dilution effects from exercise of options, convertibles and other equity instruments	542 411	543 940
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity instruments	5 687 303	6 001 978
Including:		
Revaluation of investment properties ²	n.a.	n.a.
Revaluation of properties under construction ²	n.a.	n.a.
Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.
Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	2 924	2 292
Deferred tax	1 183 234	1 097 762
Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
EPRA NAV	6 873 461	7 102 032
Number of outstanding shares (diluted)	81 320 249	81 328 325
EPRA NAV per share in CHF	84.52	87.33

² If FER 18 cost option is used

C. EPRA triple net asset value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2018	31.12.2019
EPRA NAV	6 873 461	7 102 032
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	-2 924	-2 292
Revaluation of financial debts	-74 355	-179 904
Deferred tax	-1 178 029	-1 085 169
EPRA NNNAV	5 618 153	5 834 667
Number of outstanding shares (diluted)	81 320 249	81 328 325
EPRA NNNAV per share in CHF	69.09	71.74

D. EPRA net yield on rental income (NIY)

in CHF 1 000		31.12.2018	31.12.2019
Investment property – wholly owned		11 204 418	11 765 430
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Less properties under construction and development sites, building land and trading properties		-602 260	-722 021
Value of completed property portfolio		10 602 158	11 043 409
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	10 602 158	11 043 409
Annualised rental income		450 373	442 296
Property outgoings		-59 961	-58 264
Annualised net rental income	A	390 412	384 032
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		4 227	3 383
Topped-up net annualised rental income	C	394 639	387 415
EPRA NIY	A/B	3.7%	3.5%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.7%	3.5%

E. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2018	31.12.2019
Estimated rental value of vacant space	A	20 513	22 907
Estimated rental value of the whole portfolio	B	473 783	467 347
EPRA vacancy rate	A/B	4.3%	4.9%

F. EPRA cost ratio

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Operating expenses per Real Estate segment income statement		107 799	108 458
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Excluding:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–5 516	–5 764
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	102 283	102 694
Direct vacancy costs		–8 491	–8 343
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	93 792	94 351
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER		454 650	457 034
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	454 650	457 034
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	22.5%	22.5%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	20.6%	20.6%
Overhead and operating expenses capitalised		–	–

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Rental income per Real Estate segment income statement	434 382	437 299
Acquisitions	– 7 495	– 18 427
Disposals	– 14 699	– 4 294
Development and new building projects	– 9 699	– 10 051
Property operating expenses	– 12 494	– 11 649
Property leases	– 6 185	– 6 080
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like rental income	383 810	386 798
EPRA like-for-like change absolute	3 756	2 988
EPRA like-for-like change relative	1.0%	0.8%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.7%	0.8%
Lake Geneva	0.4%	0.3%
Northwestern Switzerland	0.2%	– 0.8%
Berne	0.0%	0.5%
Central Switzerland	– 0.1%	0.1%
Eastern Switzerland	– 0.2%	0.3%
Southern Switzerland	0.0%	– 0.1%
Western Switzerland	0.1%	0.0%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2019 is based on a portfolio of CHF 9 891.452 million [CHF 9 703.676 million] which grew in value by CHF 187.776 million [CHF 122.312 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2019
Purchases	418 950	46 520
Development (ground-up/green field/brown field)	323 292	336 431
Like-for-like portfolio	–	71 102
Capitalised borrowing costs	2 728	6 718
Other	–	1 501
Total EPRA capital expenditure	744 970	462 272

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	IFRS		Swiss GAAP FER		
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 686.6	10 092.1	10 633.1	11 204.4	11 765.4
Ertrag aus Vermietung von Liegen- schaften	CHF Mio.	445.9	453.0	469.9	479.4	486.9
Leerstandsquote	%	6.7	6.1	5.2	4.8	4.7
Nettoobjekttrendite	%	3.9	3.7	3.7	3.6	3.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungs- liegenschaften	CHF Mio.	105.1	–	–	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	–	51.7	72.8	79.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	109.0	115.6	120.0	116.7	117.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	136.8	133.6	136.2	131.3	127.8
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	184.2	328.2	359.9	396.9	423.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	7.9	13.2	9.9	8.5	13.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	995.2	1 049.5	1 154.8	1 214.1	1 258.8
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	582.6	483.4	487.1	501.2	653.4
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	553.4	459.4	470.6	478.6	628.3
Gewinn	CHF Mio.	355.1	311.1	305.5	310.9	608.5
Eigenkapital	CHF Mio.	4 956.0	4 746.3	4 777.5	5 145.1	5 459.2
Eigenkapitalquote	%	46.4	45.0	43.1	43.9	44.4
Fremdkapital	CHF Mio.	5 734.6	5 811.7	6 317.6	6 564.2	6 841.7
Fremdkapitalquote	%	53.6	55.0	56.9	56.1	55.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 690.6	10 558.0	11 095.1	11 709.3	12 300.9
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 261.6	4 480.1	4 848.1	5 073.5	5 378.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	39.9	42.4	43.7	43.3	43.7
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	44.0	44.4	45.6	45.3	45.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.1	1.8	1.5	1.4	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.4	4.5	4.7	4.3	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.6	6.6	6.4	6.4	11.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	3.8	3.5	3.4	5.6
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	388.4	277.7	458.1	334.4	406.6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	100.4	–365.5	–394.6	–495.6	–338.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–511.1	13.2	–64.7	186.6	–79.5
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	428.9	390.1	404.8	411.1	424.9
Gewinn	CHF Mio.	280.8	275.6	307.4	287.8	315.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	5.9	6.4	5.9	6.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	3.5	3.6	3.2	3.2

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Aktienkurs am Periodenende	CHF	78.50	83.35	90.00	79.55	111.90
Aktienkurs Höchst	CHF	87.80	90.65	91.00	94.30	113.30
Aktienkurs Tiefst	CHF	70.65	74.95	82.25	77.45	80.20
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	5.30	4.41	4.27	4.27	8.00
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.20	3.91	4.30	3.95	4.14
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	85.83	81.32	82.87	83.40	86.34
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	71.15	66.41	66.85	67.74	71.87
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.70	3.70	3.80	3.80	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.7	4.4	4.2	4.8	3.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	13.7	10.9	12.6	-7.1	47.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	6.2	12.0	11.6	5.1	15.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	7.8	8.8	8.4	7.9	14.2
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	5467.6	5957.8	6433.1	6041.5	8498.4
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	4 446	5 621	5 910	6 321	6 506
Vollzeitäquivalente	FTE	3 311	4 558	4 868	5 115	5 402
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	69 651 534	71 478 917	71 478 917	75 946 349	75 946 349
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-6 506	-2 098	-980	-377	-1 114
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	67 127 792	70 781 230	71 477 937	72 620 217	75 945 235
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 780	-1 336	-39	-539	-1 112
Ausstehende Aktien	Anzahl	69 648 754	71 477 581	71 478 878	75 945 810	75 945 237

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

² 31.12.2019, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 043 409	457 376	4.5	1 077 231	1 571 795	18.0	42.6	6.2	8.6	16.9	7.7
Total unbebaute Grundstücke	37 498	133	-	77 087	28 950	-	1.0	-	-	-	99.0
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	684 523	371	-	116 447	3 706	84.1	-	-	-	11.1	4.8
Gesamttotal	11 765 430	457 880		1 270 765	1 604 451	17.8	41.8	6.1	8.4	16.5	9.4
Mietausfall aus Leerständen		-20 581									
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		437 299	4.5								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-56 406									
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		40 751									
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		421 644	4.7								
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		65 268									
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		486 912									

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	Alleineigentum	1946	1986	685	2 069	60.8	12.3	–	–	26.9	–
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	Alleineigentum	2004		3 672	2 772	46.8	0.4	46.0	–	5.4	1.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	–	89.8	–	–	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	Alleineigentum	1953	1975	366	1 513	35.6	41.7	–	–	10.2	12.5
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 219	17.3	63.6	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3 ¹	Alleineigentum	1874	1993	751	1 913	5.6	66.3	–	–	27.9	0.2
		1870/									
Basel, Centralbahnplatz 9/10	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	8.5	37.9	21.0	–	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	Alleineigentum	1933	1993	953	4 276	20.8	71.4	–	–	7.8	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	Alleineigentum	1854	1980	471	2 870	43.6	50.3	–	–	6.1	–
Basel, Freie Strasse 36	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.3	13.6	–	–	11.5	15.6
		2015/									
Basel, Freie Strasse 68	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 200	19.5	1.2	62.9	–	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 744	4.2	74.8	–	–	21.0	–
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805	Alleineigentum	1958	2006	5 420	4 782	–	23.4	–	–	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	Alleineigentum	1990		980	897	–	84.1	–	–	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	Alleineigentum	2008		8 343	37 455	–	85.2	1.1	–	5.3	8.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
		2019/									
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping) ²	Alleineigentum	2009	2020	46 416	29 460	27.7	18.7	39.5	–	10.9	3.2
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	24 024	0.7	54.1	41.8	–	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	9 109	–	85.3	–	–	14.7	–
Basel, Rebgrasse 20	Alleineigentum	1973	1998	3 713	7 125	38.1	14.0	17.2	–	28.5	2.2
Belp, Aemmenmattstrasse 43	Verkauf per 25.09.2019										
		1948–									
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	Alleineigentum	1998		10 321	8 650	–	–	–	100.0	–	–
Berlingen, Seestrasse 110	Verkauf per 19.11.2019										
Bern, Genfergasse 14	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	4.1	85.0	–	–	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	Alleineigentum	1911	1998	503	2 067	41.4	49.8	–	–	0.3	8.5
		1969/									
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	46 348	0.2	17.8	–	–	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	–	75.7	–	–	23.0	1.3
		1970/									
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg ³	Alleineigentum	2020	2020	14 036	19 381	8.6	–	37.3	–	–	54.1
Bern, Wankdorfallee 4/EspacePost	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
		1975/									
Bern, Weltpoststrasse 5	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 346	–	68.7	4.3	–	19.6	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 179	60.8	4.2	3.5	–	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	–	–	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 129	48.9	39.9	–	–	9.6	1.6
Burgdorf, Industrie Buchmatt	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	–	–	89.3	2.4

¹ 1 826 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten² 26 250 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht nicht enthalten³ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 053	23.7	56.8	3.5	–	14.8	1.2
	Stockwerkeigentum und Miteigentum im Baurecht Kauf per 24.06.2019										
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7		1975		3 693	2 164	20.4	1.2	–	–	29.2	49.2
Cham, Dorfplatz 2	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	–	–	27.1	–
Conthey, Route Cantonale 2	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	80.2	–	3.0	–	6.1	10.7
Conthey, Route Cantonale 11	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	79.9	1.3	0.7	–	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	–	–	11.5	–
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	–	–	–	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	–	–	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	Alleineigentum	2007		13 365	5 011	66.0	–	3.1	–	15.5	15.4
Genève, Centre Rhône-Fusterie	Stockwerkeigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 263	38.7	56.5	–	–	4.0	0.8
		1960/									
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	Alleineigentum	1969	1989	1 321	1 717	–	50.6	11.0	–	3.6	34.8
Genève, Route de Meyrin 49	Alleineigentum	1987		9 890	10 138	–	85.5	–	–	13.0	1.5
Genève, Rue Céard 14/Rue de la Croix-d'Or 11	Verkauf per 01.02.2019										
		1974/									
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	Alleineigentum	1985	1994	591	3 472	38.4	24.3	–	–	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	Alleineigentum	1860		515	2 689	10.8	45.3	–	–	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48–50	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 243	44.6	33.5	7.2	–	9.0	5.7
Gossau SG, Wilerstrasse 82	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	78.1	2.1	–	–	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 098	52.2	0.9	28.5	–	16.3	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 719	3.3	37.9	43.0	–	13.7	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 544	83.6	2.8	–	–	7.0	6.6
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	Verkauf per 31.12.2019										
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	–	–	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	–	–	18.5	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	–	–	24.7	12.8
Lausanne, Rue du Pont 5	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	10.1	6.9
	Alleineigentum Kauf per 30.04.2019	1983/									
Les Ponts-de-Martel, Rue de la Prairie 17 ⁴		1991		4 864	4 120	–	–	–	100.0	–	–
Lutry, Route de l'Ancienne Cible 2	Stockwerkeigentum	2006		13 150	3 233	75.2	2.8	1.9	–	14.8	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 462	69.0	9.2	1.9	–	18.5	1.4
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	Stockwerkeigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.5	12.1	–	–	9.6	8.8
Luzern, Schwanenplatz 3	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	Alleineigentum	2018		4 414	7 604	33.4	38.2	9.8	–	15.6	3.0

⁴ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Meyrin, Route de Meyrin 210	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	–	–	15.7	14.3
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2 156	2 928	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	Alleineigentum	1795/ 2003	1995	11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11 / Helsinkistrasse 12	Alleineigentum im Baurecht Kauf per 17.12.2019	1993/ 1998		12 294	16 701	–	13.6	2.1	–	79.3	5.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 210	–	70.7	–	–	21.9	7.4
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	18.8	57.2	–	–	13.9	10.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 908	47.6	15.7	–	–	11.1	25.6
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	45.5	8.0
Oberbüren, Buchental 2	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	32.6	–	–	31.6	15.0
Oberbüren, Buchental 3a	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	16.3	3.6
Olten, Bahnhofquai 18	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	12.1	9.3
Olten, Solothurnerstrasse 201	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	4.9	58.6	–	–	10.0	26.5
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 440	–	16.4	–	–	78.3	5.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 828	–	36.1	0.4	–	56.0	7.5
Payerne, Route de Bussy 2	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	Alleineigentum	1990		13 052	22 213	1.9	66.3	6.1	–	21.9	3.8
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	Verkauf per 31.12.2019										
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	Alleineigentum	1962/ 2009		25 003	11 372	–	18.1	–	–	65.4	16.5
Romanel, Chemin du Marais 8	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 790	88.3	0.2	–	–	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	–	–	32.6	0.4
Solothurn, Amthausplatz 1	Verkauf per 15.12.2019										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfädackerstrasse 6/Limmatpark	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 360	62.7	27.1	–	–	7.4	2.8
St. Gallen, Spisergasse 12	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	–	–	–	–	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	–	–	24.1	26.6
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 653	58.0	9.6	11.4	–	19.5	1.5
St-Imier, Rue de la Clef 36 – Les Lauriers ⁴	Alleineigentum Kauf per 20.08.2019	1986/ 2014		4 504	3 511	–	–	–	100.0	–	–
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ⁴	Financial Lease	2008		3 947	2 674	–	–	–	100.0	–	–

⁴ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Sursee, Moosgasse 20	Alleineigentum	1998		4 171	2 426	82.8	–	–	–	15.0	2.2
Thalwil, Gotthardstrasse 40	Verkauf per 31.12.2019										
Thônex, Rue de Genève 104–108	Alleineigentum	2008		9 224	11 687	56.0	0.4	3.5	–	8.2	31.9
Thun, Bälliz 67	Alleineigentum	1953	2001	875	3 191	20.0	63.4	2.0	–	10.9	3.7
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	17.1	61.3	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 14/20	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 194	63.3	11.7	3.8	–	19.5	1.7
Vernier, Chemin de l'Étang 72/Patio Plaza	Alleineigentum	2007		10 170	13 619	–	81.9	–	–	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	15.7	73.1	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	7.2	3.8
		1999/ 2000/									
Winterthur, Theaterstrasse 15a–c, 17	Alleineigentum	2004		15 069	37 233	–	71.2	0.5	–	15.4	12.9
Winterthur, Untertor 24	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.0	0.6
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	26.1	44.1	–	–	29.8	–
		1984/									
Zollikon, Forchstrasse 452–456	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 026	75.5	1.7	–	–	13.6	9.2
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	Alleineigentum	2002		7 400	15 888	–	90.4	–	–	9.6	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	Alleineigentum	2003		8 981	20 169	–	91.3	–	–	8.7	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
		1942–									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	Alleineigentum	2003		13 631	12 281	–	63.2	21.5	–	8.6	6.7
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiviesweg/YOND ⁵	Alleineigentum	2019		9 114	17 990	15.5	83.6	–	–	–	0.9
Zürich, Bahnhofstrasse 42	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	Alleineigentum	1898	2007	230	1 124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	Alleineigentum	1958		200	1 210	11.7	53.6	–	–	31.7	3.0
		1966–	2013–								
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 811	10.0	77.7	–	–	11.4	0.9
		2015–									
Zürich, Brandschenkestrasse 25	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	20.4	9.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
		2013–									
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 159	1.7	70.4	4.1	–	22.1	1.7
Zürich, Flurstrasse 89	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 597	15.4	73.8	–	–	10.8	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 827	–	89.0	–	–	11.0	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	Alleineigentum	2011		10 416	48 138	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1
		1929–									
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	Alleineigentum	1978		8 002	7 183	–	21.7	–	–	19.1	59.2
		1962/									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 114	8.5	75.4	1.4	–	14.7	–
		1900/									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–

⁵ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	Alleineigentum	2011		5 942	20 310	2.1	91.1	0.5	–	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	4.5	66.7	–	–	24.9	3.9
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	Alleineigentum	1980	2006	3 864	13 692	–	93.1	–	–	5.8	1.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.1	27.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 010	54.9	23.5	2.2	–	14.4	5.0
Zürich, Querstrasse 6	Alleineigentum	1927	1990	280	563	13.3	–	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	Verkauf per 31.12.2019										
Zürich, Schulstrasse 34, 36	Verkauf per 15.12.2019										
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 858	3.9	71.2	13.6	–	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 906	19.6	48.9	11.9	–	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	Alleineigentum im Teilbaurecht	1983	2004	1 024	3 067	11.6	50.9	4.6	–	30.7	2.2
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 174	10.9	69.0	2.1	–	16.5	1.5
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Total Bestandsliegenschaften				10 772 231	15 711 795	18.0	42.6	6.2	8.6	16.9	7.7

Bauland

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	Alleineigentum Kauf per 20.12.2019			10 958	10 958	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher	Alleineigentum			13 615	1 375	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	Alleineigentum			4 249	4 240	–	–	–	–	–	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	Alleineigentum			3 825	4 324	–	–	–	–	–	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	Alleineigentum			9 118	294	–	100.0	–	–	–	–
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	Alleineigentum			5 895	–	–	–	–	–	–	–
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	Alleineigentum			1 825	–	–	–	–	–	–	–
Spreitenbach, Joosacker 7	Alleineigentum			16 405	7 759	–	–	–	–	–	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	Alleineigentum			11 197	–	–	–	–	–	–	–
Total unbebaute Grundstücke				77 087	28 950	–	1.0	–	–	–	99.0

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2019

Nutzflächenübersicht

	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m²	Total Nutzflächen m² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	Alleineigentum			5 440	–	–	–	–	–	–	–
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	–	–	–	–	–	–	–
Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4	Alleineigentum			1 785	–	–	–	–	–	–	–
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 ⁶	Alleineigentum	2006		42 031	3 706	84.1	–	–	–	11.1	4.8
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	–	–	–	–	–	–	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	Alleineigentum			17 768	–	–	–	–	–	–	–
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick	Alleineigentum			5 197	–	–	–	–	–	–	–
Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick	Alleineigentum			1 553	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED ⁷	Alleineigentum	1992/ 2003		26 684	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau ⁷	Alleineigentum			–	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3/West-Log	Alleineigentum			7 733	–	–	–	–	–	–	–
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale				116 447	3 706	84.1	–	–	–	11.1	4.8
Gesamttotal				1 270 765	1 604 451	17.8	41.8	6.1	8.4	16.5	9.4

⁶ Umklassierung aus Renditeliegenschaften in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale infolge Totalumbaus⁷ Aufteilung des Projekts

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

Beratung Nachhaltigkeit und Integrierte Berichterstattung

Sustainerv GmbH, Zürich und Boston

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

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

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