

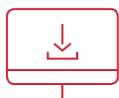
SWISS PRIME SITE

2020

— FINANZBERICHT

# Finanzbericht

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



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

# Ausgewählte Konzernzahlen

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

<sup>1</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

# Bericht zum Geschäftsjahr 2020

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

## Geschäftsentwicklung

Immobilien, das Kerngeschäft von Swiss Prime Site, entwickelte sich trotz vielen pandemiebedingten Herausforderungen gut. Sowohl Mietvertragsverlängerungen als auch Neu- und Erstvermietungen von total 85 000 m<sup>2</sup> konnten 2020 abgeschlossen werden. Im Vergleich zum Vorjahr (128 000 m<sup>2</sup>) ist dies – unter den gegebenen Umständen – ein guter Wert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Projektpipeline wie geplant realisiert werden. Bedeutende Immobilien wurden fertiggestellt und an Ankermieter übergeben. Dazu gehörten das YOND in Zürich, die Schönburg in Bern, das West-Log in Zürich-Altstetten und die ersten Etappen des Stücki Park in Basel sowie des JED in Schlieren. Die Projekte im Bau sind im Zeitplan. Aktuell befinden sich Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 1 080 Mio. (inkl. Landanteil) im Bau. Weitere Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 640 Mio. (inkl. Landanteil) sind in der Planung. Für die Projekte Alto Pont-Rouge in Genf, den Neubau JED in Schlieren, Stücki Park II in Basel und Tertianum Lugano-Paradiso liegen rechtsgültige Baubewilligungen vor. Das Baugesuch für das Gebäude an der Müllerstrasse in Zürich, welches bereits vermietet ist, wurde eingereicht. Die möglichen Projekte für den Neubau maaglive auf dem Prime Tower-Areal, welche aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen sind, werden eingehend geprüft, sodass ein Entscheid in den kommenden Monaten erwartet wird.

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



**Betriebsertrag**

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

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

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

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

**Betriebliches Ergebnis (EBIT)**

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

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

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

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

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

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

## Gewinn

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

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

## Bilanzkennzahlen

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

<sup>1</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

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

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

## Ausblick

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

# Bericht des Bewertungsexperten

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

## Bewertungsstandards und Grundlagen

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

## Disclaimer Covid-19-Pandemie

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG sind, soweit zum Schätzungszeitpunkt bekannt und abschätzbar, in die Bewertungen eingeflossen. Negativ betroffen waren im Wesentlichen die Liegenschaften mit einem grösseren Anteil Detailhandel (non-Food) oder Hospitality. Es ist aus heutiger Sicht anzunehmen, dass sich einzelne Nutzungsarten (z.B. Stadthotellerie) weiterhin in einem schwierigen Marktumfeld befinden werden.

## Definition des aktuellen Werts

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

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

## Umsetzung des aktuellen Werts

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

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

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

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

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

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

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

## Bewertungsmethode

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

## Entwicklung des Immobilienportfolios

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

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

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

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

Aktuell stehen die folgenden zehn Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 «Stücki Park A-E» bis 2023 um rund 27 000 m<sup>2</sup> Fläche erweitert.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2023 die Realisation eines Geschäftsgebäudes, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern, geplant.
- An der Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4 «Venise» in Monthey ist ein Wohn- und Pflegeheim für die Tertianum AG als Generalmieterin geplant. Das Gebäude soll 50 Pflegeeinheiten und 30 bis 35 Alterswohnungen beherbergen. Bauende ist voraussichtlich 2021.
- Bei der Riva Paradiso 3, 20 «Du Lac» ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant, wobei sich der Baubeginn weiter verzögert. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich 2025 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon zwei schon veräussert wurden. Die Liegenschaft wird in mehreren Etappen bis 2021 erstellt.
- Auf den beiden Liegenschaften Gartenstrasse 7/17 und 15 «Etzelblick» in Richterswil ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) und allenfalls STWE im bestehenden Gebäude geplant. Diese Liegenschaften sollen voraussichtlich bis Frühjahr 2022 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches einerseits umgenutzt und voraussichtlich bis Anfang 2021 fertiggestellt wird (JED Umbau). Auf dem Bauland wird andererseits ab Anfang 2021 ein Büroneubau ohne herkömmliche Heiz-, Kühlungs- und Lüftungstechnik erstellt (JED Neubau 2226).
- Das sich ebenfalls schon im Bau befindende Gebäude «West-Log» an der Juchstrasse 3 in Zürich ist als Logistik- und Bürobau angedacht, wobei die Elektro-Material AG die Mehrheit der Flächen mieten wird. Die Fertigstellung ist bis Anfang 2021 geplant.

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

## Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2020

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

### Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.

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

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

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

## Perspektive Wirtschaftsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Baumarkt**

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

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

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

### **Büroflächenmarkt**

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

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

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

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

### **Verkaufsflächenmarkt**

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

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

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

### **Markt für Alterswohnen**

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

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

### **Hotellerie**

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

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

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

### Zusammenfassung – Investorenmarkt für Geschäftsflächen

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

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

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

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

Wüest Partner AG  
Zürich, 29. Dezember 2020

Andreas Ammann  
Partner

Gino Fiorentin  
Partner

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

# Anhang: Bewertungsannahmen

## Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2020

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

### Renditeliegenschaften inklusive Bauland

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

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

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

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

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

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

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

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (161 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.91%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.42%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.95%, der höchste bei 4.90%.

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

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

## **Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale**

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

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

## **Disclaimer**

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

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

Zürich, 29. Dezember 2020

# Konzernrechnung

## Konzernerfolgsrechnung

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konzernbilanz**

in CHF 1 000

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konzerngeldflussrechnung**

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

**Konzerneigenkapitalnachweis**

| in CHF 1 000  | Anhang | Aktienkapital    | Kapitalreserven | Eigene Aktien | Gewinnreserven   | Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG | Minderheiten | Total Eigenkapital |
|---|--------|------------------|-----------------|---------------|------------------|--|--------------|--------------------|
| <b>Total per 01.01.2019</b>                         |        | <b>1 161 979</b> | <b>608 218</b>  | <b>-47</b>    | <b>3 374 742</b> | <b>5 144 892</b>                           | <b>218</b>   | <b>5 145 110</b>   |
| Gewinn  |        | -                | -               | -             | 607 586          | 607 586                                    | 931          | 608 517            |
| Goodwill  |        | -                | -               | -             | -6 792           | -6 792                                     | -            | -6 792             |
| Ausschüttung an Aktionäre                           | 20     | -                | -288 591        | -             | -                | -288 591                                   | -            | -288 591           |
| Aktienbezogene Vergütungen                          | 20     | -                | 1 002           | 2 444         | -                | 3 446                                      | -            | 3 446              |
| Erwerb eigene Aktien                                | 20     | -                | -               | -2 503        | -                | -2 503                                     | -            | -2 503             |
| <b>Total per 31.12.2019</b>                         |        | <b>1 161 979</b> | <b>320 629</b>  | <b>-106</b>   | <b>3 975 536</b> | <b>5 458 038</b>                           | <b>1 149</b> | <b>5 459 187</b>   |
| Gewinn  |        | -                | -               | -             | 610 510          | 610 510                                    | -103         | 610 407            |
| Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten | 3      | -                | -               | -             | -                | -  | -1 046       | -1 046             |
| Goodwill  | 3/16   | -                | -               | -             | 304 538          | 304 538                                    | -            | 304 538            |
| Ausschüttung an Aktionäre                           | 20     | -                | -144 339        | -             | -144 339         | -288 678                                   | -            | -288 678           |
| Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien              | 18     | 368              | 2 046           | -             | -                | 2 414                                      | -            | 2 414              |
| Aktienbezogene Vergütungen                          | 20     | -                | -1 138          | 4 921         | -                | 3 783                                      | -            | 3 783              |
| Erwerb eigene Aktien                                | 20     | -                | -               | -4 976        | -                | -4 976                                     | -            | -4 976             |
| <b>Total per 31.12.2020</b>                         |        | <b>1 162 347</b> | <b>177 198</b>  | <b>-161</b>   | <b>4 746 245</b> | <b>6 085 629</b>                           | <b>-</b>     | <b>6 085 629</b>   |

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# Anhang der Konzernrechnung

## 1 Geschäftstätigkeit

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

Weitere Informationen zu den einzelnen Geschäftsfeldern sind in Anhang 5 «Segmentberichterstattung» enthalten.

## 2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

### 2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

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

### 2.2 Vergleichszahlen der Vorperiode

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

### 2.3 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 11 [33] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 24 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2020, die nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne wurden eliminiert.

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

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

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

#### **2.4 Kapitalkonsolidierung**

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

#### **2.5 Segmentberichterstattung**

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

#### **2.6 Flüssige Mittel**

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

#### **2.7 Wertschriften**

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

#### **2.8 Forderungen**

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

#### **2.9 Wertminderungen auf Forderungen**

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

#### **2.10 Vorräte**

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

#### **2.11 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften**

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

## 2.12 Immobilienentwicklungen

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

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

## 2.13 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

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

## 2.14 Langfristige Finanzanlagen

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

## 2.15 Bestandsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Renditeliegenschaften)

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

Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Values vergleiche Anhang 14 «Renditeliegenschaften».

## 2.16 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (Renditeliegenschaften)

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

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

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

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

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

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

**2.17 Mobiles Sachanlagevermögen**

Mobiles Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der 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.

## 2.22 Ertragssteuern

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

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

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

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

## 2.23 Finanzverbindlichkeiten

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

## 2.24 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 18 «Finanzverbindlichkeiten» zu finden.

## 2.25 Rückstellungen

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

## 2.26 Wandelanleihen

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

## 2.27 Eigenkapital

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

**2.28 Eigene Aktien**

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

**2.29 Dividenden**

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

**2.30 Personalvorsorge**

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

**2.31 Aktienbezogene Vergütungen**

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

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

**2.32 Betriebsertrag und Ertragsrealisation**

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

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

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

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

**2.33 Zinsen**

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

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

### 2.34 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgestiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie die Swiss Prime Anlagestiftung. Unter Anhang 23 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

### 2.35 Ergebnis pro Aktie (EPS)

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

## 3 Veränderungen des Konsolidierungskreises

### 3.1 Verkauf Tertianum Gruppe

Die Tertianum Gruppe wurde an den von der Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratenen Fonds Capvis Equity V verkauft. Der Verkauf wurde mit der Medienmitteilung vom 13. Dezember 2019 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) und somit die Dekonsolidierung erfolgte per 28. Februar 2020. Die Tertianum Gruppe ist entsprechend in der Konzernrechnung der Berichtsperiode noch zu zwei Monaten enthalten.

Die Tertianum Gruppe beinhaltet den gesamten Geschäftsbereich Leben im Alter, das heisst den operativen Betrieb von 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. Der Kaufvertrag umfasst den operativen Betrieb und somit sämtliche Konzerngesellschaften im Tätigkeitsbereich Leben im Alter. Angaben zu den insgesamt 21 Gesellschaften sind in Anhang 24 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» enthalten.

Die rund 4900 Mitarbeitenden und das Management der Tertianum Gruppe wurden von der neuen Eigentümerin übernommen. Die von der Swiss Prime Site Immobilien AG gehaltenen 19 Immobilien sind nicht Teil des Verkaufs und verbleiben somit weiterhin im Eigentum der Swiss Prime Site-Gruppe.

Die Aktiven und Verbindlichkeiten der Tertianum Gruppe per Devestitionsdatum 28. Februar 2020 präsentierten sich wie folgt:

| in CHF 1 000  | 28.02.2020     |
|---|----------------|
| <b>Aktiven</b>                                      |                |
| Flüssige Mittel                                     | 5 896          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | 50 998         |
| Übriges Umlaufvermögen                              | 24 291         |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                         | <b>81 185</b>  |
| <hr/>   |                |
| Renditeliegenschaften                               | 34 745         |
| Mobiles Sachanlagevermögen                          | 43 494         |
| Übriges Anlagevermögen                              | 16 798         |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                         | <b>95 037</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>                                | <b>176 222</b> |
| <hr/>   |                |
| <b>Passiven</b>                                     |                |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                | 977            |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten               | 68 631         |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten                | 32 122         |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten               | 4 875          |
| <b>Total Verbindlichkeiten</b>                      | <b>106 605</b> |
| <hr/>   |                |
| Minderheiten am Eigenkapital                        | 1 046          |
| <b>Total Minderheiten am Eigenkapital</b>           | <b>1 046</b>   |
| <hr/>   |                |
| <b>Verkaufte Nettoaktiven</b>                       | <b>68 571</b>  |
| Rückführung Goodwill in Erfolgsrechnung (Recycling) | 304 538        |
| Verkaufspreis abzüglich Transaktionskosten          | 577 290        |
| <b>Verkaufserfolg</b>                               | <b>204 181</b> |

### 3.2 Akquisitionen im Berichtsjahr

Keine.

### 3.3 Akquisitionen im Vorjahr

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

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

### 3.4 Gruppeninterne Fusionen im Berichtsjahr

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

### 3.5 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

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

#### 4 Auswirkungen Corona-Pandemie

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

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG sind, soweit zum Schätzungszeitpunkt bekannt und abschätzbar, in die Bewertungen eingeflossen. Negativ betroffen waren im Wesentlichen die Liegenschaften mit einem grösseren Anteil Detailhandel (non-Food) oder Hospitality. Es ist aus heutiger Sicht anzunehmen, dass sich einzelne Nutzungsarten (z.B. Stadthotellerie) weiterhin in einem schwierigen Marktumfeld befinden werden.

#### 5 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

#### Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2020

| in CHF 1 000   | Segment<br>Immobilien | Segment<br>Dienst-<br>leistungen | Total<br>Segmente | Eliminationen  | 01.01.–<br>31.12.2020<br>Total Konzern |
|--|-----------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|--|
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften             | 430 964               | 28 554                           | 459 518           | –34 795        | 424 723                                |
| davon von Dritten                                    | 396 169               | 28 554                           | 424 723           | –              | 424 723                                |
| davon von anderen Segmenten                          | 34 795                | –                                | 34 795            | –34 795        | –                                      |
| Ertrag aus Immobilienentwicklungen                   | 50 099                | –                                | 50 099            | –              | 50 099                                 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen                | –                     | 146 157                          | 146 157           | –30 993        | 115 164                                |
| Ertrag aus Retail                                    | –                     | 110 632                          | 110 632           | –26            | 110 606                                |
| Ertrag aus Leben im Alter                            | –                     | 72 426                           | 72 426            | –6             | 72 420                                 |
| Ertrag aus Asset Management                          | –                     | 13 126                           | 13 126            | –              | 13 126                                 |
| Andere betriebliche Erträge                          | 1 799                 | 7 258                            | 9 057             | –2 279         | 6 778                                  |
| <b>Betriebsertrag</b>                                | <b>482 862</b>        | <b>378 153</b>                   | <b>861 015</b>    | <b>–68 099</b> | <b>792 916</b>                         |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, netto            | 203 406               | –                                | 203 406           | –              | 203 406                                |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen      | 1 000                 | –                                | 1 000             | –              | 1 000                                  |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto | 20 929                | –                                | 20 929            | 1 314          | 22 243                                 |
| Verkaufserfolg Beteiligungen, netto                  | –                     | 204 181                          | 204 181           | –              | 204 181                                |
| Immobilienaufwand                                    | –69 413               | –66 275                          | –135 688          | 63 949         | –71 739                                |
| Aufwand aus Immobilienentwicklungen                  | –36 268               | –                                | –36 268           | –              | –36 268                                |
| Warenaufwand   | –                     | –65 567                          | –65 567           | –              | –65 567                                |
| Personalaufwand                                      | –21 987               | –201 242                         | –223 229          | 452            | –222 777                               |
| Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen        | –452                  | –7 994                           | –8 446            | –              | –8 446                                 |
| Abschreibungen auf immateriellen Anlagen             | –4 170                | –4 968                           | –9 138            | –              | –9 138                                 |
| Andere betriebliche Aufwendungen                     | –20 923               | –28 981                          | –49 904           | 2 384          | –47 520                                |
| <b>Betriebsaufwand</b>                               | <b>–153 213</b>       | <b>–375 027</b>                  | <b>–528 240</b>   | <b>66 785</b>  | <b>–461 455</b>                        |
| <b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>                 | <b>554 984</b>        | <b>207 307</b>                   | <b>762 291</b>    | <b>–</b>       | <b>762 291</b>                         |

**Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2019**

| in CHF 1 000  | Segment<br>Immobilien | Segment<br>Dienst-<br>leistungen | Total<br>Segmente | Eliminationen  | 01.01.–<br>31.12.2019<br>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                                  |
| <b>Betriebsertrag</b>                                       | <b>519 487</b>        | <b>828 392</b>                   | <b>1 347 879</b>  | <b>-89 032</b> | <b>1 258 847</b>                       |
| <b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>            | <b>204 442</b>        | <b>-1 030</b>                    | <b>203 412</b>    | <b>-</b>       | <b>203 412</b>                         |
| <b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>      | <b>1 000</b>          | <b>-</b>                         | <b>1 000</b>      | <b>-</b>       | <b>1 000</b>                           |
| <b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b> | <b>19 326</b>         | <b>-</b>                         | <b>19 326</b>     | <b>1 451</b>   | <b>20 777</b>                          |
| 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                                |
| <b>Betriebsaufwand</b>                                      | <b>-171 386</b>       | <b>-771 883</b>                  | <b>-943 269</b>   | <b>87 581</b>  | <b>-855 688</b>                        |
| <b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>                        | <b>572 869</b>        | <b>55 479</b>                    | <b>628 348</b>    | <b>-</b>       | <b>628 348</b>                         |

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

## 6 Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften

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

Im Berichtsjahr wurden zwei [neun] Liegenschaften sowie zwei [vier] Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräußert. Das Gebäude A im Espace Tourbillon befindet sich im Bau, die einzelnen Stockwerkeinheiten werden fortlaufend verkauft und im Jahr 2021 fertiggestellt. Die Transaktionen sind dementsprechend in zwei Bestandteile gegliedert. Einerseits in einen Verkauf des Stockwerkeigentums im Bau und andererseits in die Weiterführung der Bautätigkeit als Serviceleistung. Der Verkauf beinhaltet den Grundstückanteil, die angefallenen Projektierungskosten sowie die geleisteten Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgt als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die Serviceleistung beinhaltet die Fertigstellung der Stockwerkeinheit bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung aufgrund des Baufortschritts (Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 11 und 12).

## 7 Immobilienaufwand

| in CHF 1 000                           | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Liegenschaftsaufwand                   | –46 120               | –34 888               |
| Fremdmieten                            | –76 436               | –20 274               |
| Aufwand für Drittleistungen            | –6 103                | –6 073                |
| Aufwand für Immobiliendienstleistungen | –4 589                | –4 283                |
| Baurechtszinsen                        | –5 764                | –6 221                |
| <b>Total Immobilienaufwand</b>         | <b>–139 012</b>       | <b>–71 739</b>        |

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

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

## 8 Personalaufwand

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

## 9 Andere betriebliche Aufwendungen

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

Die Kapitalsteuern wurden nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet.

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

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 5.256 Mio. [CHF 7.225 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.663 Mio. [CHF 0.843 Mio.].

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

## 10 Ertragssteuern

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

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

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

**Überleitungsrechnung der Ertragssteuern**

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

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

**Latente Steuern**

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

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

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

**Aktive latente Ertragssteuern**

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

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

**Verfall steuerlicher Verlustvorträge**

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

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

**Latente Steuerverbindlichkeiten**

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

**11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

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

**Fälligkeiten der Forderungen**

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

**12 Vorräte**

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

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

**13 Immobilienentwicklungen**

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

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

## 14 Renditeliegenschaften

### Veränderung der Renditeliegenschaften

| in CHF 1 000  | Unbebaute<br>Grundstücke | Bestands-<br>liegenschaften | Liegen-<br>schaften<br>im Bau/<br>Entwick-<br>lungsareale | Total<br>Rendite-<br>liegenschaften | Zum Verkauf<br>gehaltene<br>Liegen-<br>schaften | Total             |
|---|--------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|---|-------------------|
| <b>Total per 01.01.2019</b>                                   | <b>25 473</b>            | <b>10 544 450</b>           | <b>576 787</b>  | <b>11 146 710</b>                   | <b>57 708</b>                                   | <b>11 204 418</b> |
| 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          |
| <b>Fair Value-Anpassung</b>                                   | <b>–133</b>              | <b>176 222</b>              | <b>28 179</b>   | <b>204 268</b>                      | <b>–856</b>                                     | <b>203 412</b>    |
| <b>Total per 31.12.2019</b>                                   | <b>37 498</b>            | <b>11 030 239</b>           | <b>603 557</b>  | <b>11 671 294</b>                   | <b>94 136</b>                                   | <b>11 765 430</b> |
| Käufe   | 3 441                    | 87 643                      | 37  | 91 121                              | –   | 91 121            |
| Folgeinvestitionen  | 856                      | 143 516                     | 182 252   | 326 624                             | 18 106  | 344 730           |
| Aktivierte Bauzinsen  | –                        | –                           | 7 342   | 7 342                               | –   | 7 342             |
| Umklassierungen   | –                        | –2 116                      | –106 412  | –108 528                            | 108 528   | –                 |
| Abgänge aus Verkauf   | –                        | –38 100                     | –   | –38 100                             | –16 564   | –54 664           |
| Abgänge aus Devestitionen                                     | –                        | –34 745                     | –   | –34 745                             | –   | –34 745           |
| Positive Fair Value-Anpassung                                 | 754                      | 362 457                     | 46 862  | 410 073                             | 12 195  | 422 268           |
| Negative Fair Value-Anpassung                                 | –387                     | –206 486                    | –11 989   | –218 862                            | –   | –218 862          |
| <b>Fair Value-Anpassung</b>                                   | <b>367</b>               | <b>155 971</b>              | <b>34 873</b>   | <b>191 211</b>                      | <b>12 195</b>                                   | <b>203 406</b>    |
| <b>Total per 31.12.2020</b>                                   | <b>42 162</b>            | <b>11 342 408</b>           | <b>721 649</b>  | <b>12 106 219</b>                   | <b>216 401</b>                                  | <b>12 322 620</b> |
| Gestehungskosten per 31.12.2019                               | 29 269                   | 8 165 228                   | 558 431   | 8 752 928                           | 79 288  | 8 832 216         |
| Gestehungskosten per 31.12.2020                               | 33 566                   | 8 380 583                   | 619 200   | 9 033 349                           | 172 238   | 9 205 587         |
| Differenz Fair Values/<br>Gestehungskosten per 31.12.2019     | 8 229                    | 2 865 011                   | 45 126  | 2 918 366                           | 14 848  | 2 933 214         |
| Differenz Fair Values/<br>Gestehungskosten per 31.12.2020     | 8 596                    | 2 961 825                   | 102 449   | 3 072 870                           | 44 163  | 3 117 033         |
| Brandversicherungswerte per 01.01.2019 <sup>1</sup>           | 1 956                    | 6 846 615                   | 467 697   | 7 316 268                           | 79 705  | 7 395 973         |
| Brandversicherungswerte per 01.01.2020 <sup>1</sup>           | 12 067                   | 6 947 513                   | 384 939   | 7 344 519                           | 78 916  | 7 423 435         |
| <b>Brandversicherungswerte per<br/>31.12.2020<sup>1</sup></b> | <b>11 945</b>            | <b>6 946 479</b>            | <b>350 734</b>  | <b>7 309 158</b>                    | <b>171 037</b>                                  | <b>7 480 195</b>  |

<sup>1</sup> Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen

**Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen**

Per 31. Dezember 2020 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

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

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

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

**Mietausfälle aus Leerständen**

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

**Grösste externe Mieter**

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

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

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

**Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren**

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

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

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

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

**Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2020**

|   | Angaben in                  | Unbebaute Grundstücke | Geschäftshäuser (Fortführung) <sup>1</sup> | Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) <sup>2</sup> | Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale |
|---|-----------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Fair Values per Bilanzstichtag          | CHF Mio.                    | 42.162                | 10 331.966                                 | 1 118.970   | 829.522                                  |
| <b>Nicht beobachtbare Inputfaktoren</b> |                             |                       |  |   |  |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz   | %                           | 3.49                  | 2.93                                       | 2.81  | 3.48                                     |
| Maximaler Diskontierungssatz            | %                           | 4.95                  | 4.85                                       | 4.90  | 4.15                                     |
| Minimaler Diskontierungssatz            | %                           | 3.20                  | 1.95                                       | 2.25  | 2.80                                     |
| Wohnen                                  | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 70 bis 692                                 | 120 bis 447   | 275 bis 325                              |
| Büro                                    | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 80 bis 920                                 | 90 bis 845  | 150 bis 550                              |
| Verkauf/Gastro                          | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 60 bis 7 450                               | 120 bis 1 190                                       | 250 bis 450                              |
| Gewerbe                                 | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 55 bis 380                                 | 55 bis 250  | 150 bis 280                              |
| Lager                                   | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 30 bis 550                                 | 50 bis 180  | 100 bis 175                              |
| Parking innen                           | CHF pro Stück und Monat     | –                     | 50 bis 650                                 | 100 bis 600   | 55 bis 250                               |
| Parking aussen                          | CHF pro Stück und Monat     | –                     | 40 bis 400                                 | 40 bis 120  | 60 bis 90                                |

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

<sup>2</sup> Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

**Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2019**

|   | Angaben in                  | Unbebaute Grundstücke | Geschäftshäuser (Fortführung) <sup>1</sup> | Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) <sup>2</sup> | Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale |
|---|-----------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Fair Values per Bilanzstichtag          | CHF Mio.                    | 37.498                | 10 026.819                                 | 1 016.590   | 684.523                                  |
| <b>Nicht beobachtbare Inputfaktoren</b> |                             |                       |  |   |  |
| 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 <sup>2</sup> p.a. | –                     | 70 bis 692                                 | 120 bis 447   | 275 bis 325                              |
| Büro                                    | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 80 bis 920                                 | 90 bis 900  | 200 bis 550                              |
| Verkauf/Gastro                          | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 60 bis 7 500                               | 220 bis 1 190                                       | 200 bis 500                              |
| Gewerbe                                 | CHF pro m <sup>2</sup> p.a. | –                     | 30 bis 560                                 | 80 bis 250  | 120 bis 280                              |
| Lager                                   | CHF pro m <sup>2</sup> 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                               |

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

<sup>2</sup> Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

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

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

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des durchschnittlich angewendeten Diskontierungssatzes von 2.92% [3.06%] wirkt sich bei einer Schwankung von  $\pm 10$  Basispunkten [ $\pm 10$  Basispunkten] mit +3.5% [+3.5%] positiv beziehungsweise -3.6% [-3.2%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften aus.

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

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

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

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Projektbeschreibung      | Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 180 Mio.<br>Weitere Informationen: <a href="http://stueckipark.ch">stueckipark.ch</a> |
| Projektstand             | 1. Etappe in Endphase der Realisierung, 2. Etappe in Vermarktung   |
| Stand Verkauf/Vermietung | Haus F (Büro) sowie Häuser H & I (Labor) in Vermarktung, Haus G (Labor und Büro) 100% vermietet  |
| Fertigstellung           | 1. Etappe: 2020/2021, 2. Etappe: 2023  |

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

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Projektbeschreibung      | Neubau einer Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen.<br>Anlagevolumen: ca. CHF 300 Mio. Weitere Informationen: <a href="http://alto-pont-rouge.ch">alto-pont-rouge.ch</a> |
| Projektstand             | In Realisierung   |
| Stand Verkauf/Vermietung | In Vermarktung; Mietverträge über ca. 6 000 m <sup>2</sup> abgeschlossen  |
| Fertigstellung           | 2023  |

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

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

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Projektbeschreibung      | Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten.<br>Anlagevolumen: ca. CHF 70 Mio. |
| Projektstand             | Realisierung ab 1. Quartal 2021  |
| Stand Verkauf/Vermietung | 100% vermietet   |
| Fertigstellung           | 2023   |

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

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Projektbeschreibung      | Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Anlagevolumen: ca. CHF 86 Mio. (Gebäude B).<br>Weitere Informationen: <a href="http://espacetourbillon.ch">espacetourbillon.ch</a> |
| Projektstand             | In Realisierung   |
| Stand Verkauf/Vermietung | In Vermarktung; 40% vermietet (Gebäude B)   |
| Fertigstellung           | 2020–2021   |

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Projektbeschreibung      | Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Anlagevolumen: ca. CHF 43 Mio. |
| Projektstand             | In Realisierung  |
| Stand Verkauf/Vermietung | 100% vermietet   |
| Fertigstellung           | 2022   |

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

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Projektbeschreibung      | Umnutzung zum Standort für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum mit Arbeitsplätzen, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, Flächen für Veranstaltungen, Gastronomie und Freizeit.<br>Anlagevolumen: ca. CHF 136 Mio. Weitere Informationen: <a href="http://jed.swiss">jed.swiss</a> |
| Projektstand             | 1. und 2. Etappe abgeschlossen; Mietflächen an Ankermieter Zühlke und Halter übergeben  |
| Stand Verkauf/Vermietung | In Vermarktung; 75% vermietet   |
| Fertigstellung           | 3. Etappe inklusive Umgebung: Juni 2021   |

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

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

**Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log**

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

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf der Website [www.sps.swiss/de/immobilien/projekte](http://www.sps.swiss/de/immobilien/projekte) veröffentlicht.

**15 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen**

| in CHF 1 000  | Betriebs-<br>einrichtungen | Mobilien/<br>Mieter-<br>ausbauten | Total mobiles<br>Sachanlage-<br>vermögen | Software | Total<br>immaterielle<br>Anlagen |
|---|----------------------------|-----------------------------------|--|----------|----------------------------------|
| <b>Anschaffungskosten per 01.01.2020</b>                            | 15 068                     | 158 582                           | 173 650                                  | 60 846   | 60 846                           |
| Zugänge   | 192                        | 6 621                             | 6 813                                    | 14 787   | 14 787                           |
| Abgänge   | –                          | –20 299                           | –20 299                                  | –8 890   | –8 890                           |
| Abgänge aus Devestitionen   | –15 260                    | –62 071                           | –77 331                                  | –11 935  | –11 935                          |
| <b>Anschaffungskosten per 31.12.2020</b>                            | –                          | 82 833                            | 82 833                                   | 54 808   | 54 808                           |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2020</b> | 4 979                      | 97 588                            | 102 567                                  | 32 966   | 32 966                           |
| Abschreibungen  | 95                         | 8 351                             | 8 446                                    | 9 138    | 9 138                            |
| Abgänge   | –                          | –20 299                           | –20 299                                  | –8 890   | –8 890                           |
| Abgänge aus Devestitionen   | –5 074                     | –28 763                           | –33 837                                  | –3 856   | –3 856                           |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2020</b> | –                          | 56 877                            | 56 877                                   | 29 358   | 29 358                           |
| <b>Total per 31.12.2020</b>   | –                          | 25 956                            | 25 956                                   | 25 450   | 25 450                           |

| in CHF 1 000  | Betriebs-<br>einrichtungen | Mobilien/<br>Mieter-<br>ausbauten | Total mobiles<br>Sachanlage-<br>vermögen | Software | Total<br>immaterielle<br>Anlagen |
|---|----------------------------|-----------------------------------|--|----------|----------------------------------|
| <b>Anschaffungskosten per 01.01.2019</b>                            | 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                                     | –        | –                                |
| <b>Anschaffungskosten per 31.12.2019</b>                            | 15 068                     | 158 582                           | 173 650                                  | 60 846   | 60 846                           |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2019</b> | 4 263                      | 83 069                            | 87 332                                   | 24 084   | 24 084                           |
| Abschreibungen  | 716                        | 15 404                            | 16 120                                   | 8 882    | 8 882                            |
| Abgänge   | –                          | –885                              | –885                                     | –        | –                                |
| <b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2019</b> | 4 979                      | 97 588                            | 102 567                                  | 32 966   | 32 966                           |
| <b>Total per 31.12.2019</b>   | 10 089                     | 60 994                            | 71 083                                   | 27 880   | 27 880                           |

## 16 Goodwill

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

### Theoretischer Anlagespiegel Goodwill

| in CHF 1 000                           | 2019    | 2020     |
|--|---------|----------|
| Anschaffungskosten per 01.01.          | 447 501 | 454 293  |
| Zugänge                                | 6 792   | –        |
| Abgänge aus Devestitionen              | –       | –304 538 |
| Anschaffungskosten per 31.12.          | 454 293 | 149 755  |
| Kumulierte Abschreibungen per 01.01.   | 377 060 | 430 520  |
| Zugänge                                | 53 460  | 2 313    |
| Abgänge aus Devestitionen              | –       | –285 767 |
| Kumulierte Abschreibungen per 31.12.   | 430 520 | 147 066  |
| Theoretischer Nettobuchwert per 31.12. | 23 773  | 2 689    |

### Theoretische Auswirkung Eigenkapital

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

### Theoretische Auswirkung Gewinn

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

## 17 Passive Rechnungsabgrenzungen

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

**18 Finanzverbindlichkeiten**

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

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

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

**Anleihen**

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

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

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

**Wandelanleihen**

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

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

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

**Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung**

| Wandelanleihen  | 31.12.2019<br>Wandelpreis<br>in CHF | Anzahl<br>möglicher<br>Aktien | 31.12.2020<br>Wandelpreis<br>in CHF | Anzahl<br>möglicher<br>Aktien |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.  | 104.24                              | 2 398 311                     | 104.07                              | 2 378 206                     |
| 0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio. | 100.51                              | 2 984 777                     | 100.35                              | 2 955 954                     |
| <b>Total Anzahl möglicher Aktien</b>  |                                     | <b>5 383 088</b>              |                                     | <b>5 334 160</b>              |

**Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen**

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

**Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten**

| in CHF 1 000  | 31.12.2020<br>Bilanzwert | Vertrag-<br>liche<br>Geld-<br>abflüsse | <6 Monate     |                   | 6 bis 12 Monate |                   | 1 bis 2 Jahre |                   | 2 bis 5 Jahre |                   | >5 Jahre      |                   |
|---|--------------------------|--|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
|   |                          |  | Zins          | Amorti-<br>sation | Zins            | Amorti-<br>sation | Zins          | Amorti-<br>sation | Zins          | Amorti-<br>sation | Zins          | Amorti-<br>sation |
| Kurzfristige Finanz-<br>verbindlichkeiten                               | 1 333 776                | 1 341 616                              | 6 453         | 973 870           | 1 293           | 360 000           | -             | -                 | -             | -                 | -             | -                 |
| Verbindlichkeiten<br>aus Lieferungen<br>und Leistungen                  | 8 341                    | 8 341                                  | -             | 8 341             | -               | -                 | -             | -                 | -             | -                 | -             | -                 |
| Sonstige<br>kurzfristige<br>Verbindlichkeiten                           | 144 315                  | 144 315                                | -             | 144 315           | -               | -                 | -             | -                 | -             | -                 | -             | -                 |
| Langfristige Finanz-<br>verbindlichkeiten<br>(ohne Derivate)            | 3 830 187                | 4 065 162                              | 19 031        | -                 | 19 031          | -                 | 37 031        | 175 000           | 84 491        | 1 524 230         | 70 448        | 2 135 900         |
| <b>Total nicht<br/>derivative<br/>finanzielle<br/>Verbindlichkeiten</b> | <b>5 316 619</b>         | <b>5 559 434</b>                       | <b>25 484</b> | <b>1 126 526</b>  | <b>20 324</b>   | <b>360 000</b>    | <b>37 031</b> | <b>175 000</b>    | <b>84 491</b> | <b>1 524 230</b>  | <b>70 448</b> | <b>2 135 900</b>  |
| Derivate mit negati-<br>vem Fair Value                                  | 338                      | 304                                    | -             | 244               | -               | 60                | -             | -                 | -             | -                 | -             | -                 |
| <b>Total derivative<br/>finanzielle<br/>Verbindlichkeiten</b>           | <b>338</b>               | <b>304</b>                             | <b>-</b>      | <b>244</b>        | <b>-</b>        | <b>60</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>      | <b>-</b>          |
| <b>Total finanzielle<br/>Verbindlichkeiten</b>                          | <b>5 316 957</b>         | <b>5 559 738</b>                       | <b>25 484</b> | <b>1 126 770</b>  | <b>20 324</b>   | <b>360 060</b>    | <b>37 031</b> | <b>175 000</b>    | <b>84 491</b> | <b>1 524 230</b>  | <b>70 448</b> | <b>2 135 900</b>  |

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

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

## 19 Personalvorsorge

### Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

### Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

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

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

## 20 Eigenkapital

### Aktienkapital

|                                     | Ausgegebene       | Nominalwert  |                  |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|
|                                     | Namenaktien       | in CHF       | in CHF 1 000     |
| Aktienkapital per 01.01.2019        | 75 946 349        | 15.30        | 1 161 979        |
| Aktienkapital per 31.12.2019        | 75 946 349        | 15.30        | 1 161 979        |
| Wandlungen                          | 24 015            | 15.30        | 368              |
| <b>Aktienkapital per 31.12.2020</b> | <b>75 970 364</b> | <b>15.30</b> | <b>1 162 347</b> |

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

### Genehmigtes und bedingtes Kapital

|   | Anzahl           | Nominalwert  |                |
|---|------------------|--------------|----------------|
|   | Namenaktien      | in CHF       | in CHF 1 000   |
| Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2019                                  | 2 532 568        | 15.30        | 38 748         |
| Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 26.03.2019 <sup>1</sup> | 4 467 432        | 15.30        | 68 352         |
| Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2019                                  | 7 000 000        | 15.30        | 107 100        |
| Beanspruchung bedingtes Kapital aufgrund von Wandlungen                           | – 24 015         | 15.30        | – 368          |
| <b>Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2020<sup>2</sup></b>               | <b>6 975 985</b> | <b>15.30</b> | <b>106 733</b> |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 378 206 Aktien (CHF 36.387 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a der Statuten nur um einen Betrag von CHF 70.346 Mio., was 4 597 779 Aktien entspricht, erhöhen

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

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

**Kapitalreserven**

|   | in CHF 1 000   |
|---|----------------|
| <b>Kapitalreserven per 01.01.2019</b>   | <b>608 218</b> |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen   | –288 591       |
| Aktienbezogene Vergütungen  | 1 008          |
| Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen | –6             |
| <b>Kapitalreserven per 31.12.2019</b>   | <b>320 629</b> |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen   | –144 339       |
| Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien  | 2 046          |
| Aktienbezogene Vergütungen  | –518           |
| Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen | –620           |
| <b>Kapitalreserven per 31.12.2020</b>   | <b>177 198</b> |

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

Per Bilanzstichtag umfassen die Reserven der Swiss Prime Site AG einen nicht ausschüttbaren Betrag (gesetzliche Reserven) von CHF 232.470 Mio. [CHF 232.396 Mio.].

**Eigene Aktien**

|   | in CHF 1 000 |
|---|--------------|
| <b>Eigene Aktien per 01.01.2019</b>   | <b>–47</b>   |
| Erwerb eigene Aktien, 26 500 Namenaktien, CHF 94.45 durchschnittlicher Transaktionspreis        | –2 503       |
| Aktienbezogene Vergütungen, 25 927 Namenaktien, CHF 94.03 durchschnittlicher Transaktionspreis  | 2 438        |
| Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen           | 6            |
| <b>Eigene Aktien per 31.12.2019</b>   | <b>–106</b>  |
| Erwerb eigene Aktien, 42 900 Namenaktien, CHF 115.98 durchschnittlicher Transaktionspreis       | –4 976       |
| Aktienbezogene Vergütungen, 42 168 Namenaktien, CHF 102.00 durchschnittlicher Transaktionspreis | 4 301        |
| Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen           | 620          |
| <b>Eigene Aktien per 31.12.2020</b>   | <b>–161</b>  |

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

**Gewinnreserven**

|   | in CHF 1 000     |
|---|------------------|
| <b>Gewinnreserven per 01.01.2019</b>  | <b>3 374 742</b> |
| Gewinn  | 607 586          |
| Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften                | –6 792           |
| <b>Gewinnreserven per 31.12.2019</b>  | <b>3 975 536</b> |
| Gewinn  | 610 510          |
| Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Devestitionen von Gruppengesellschaften | 304 538          |
| Ausschüttung an Aktionäre   | –144 339         |
| <b>Gewinnreserven per 31.12.2020</b>  | <b>4 746 245</b> |

**Minderheiten**

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

**Ausschüttungen**

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

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

**21 Kennzahlen pro Aktie**

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

**Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie**

| in CHF 1 000  | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG                                      | 607 586               | 610 510               |
| Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte | 3 129                 | 3 100                 |
| <b>Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie</b>    | <b>610 715</b>        | <b>613 610</b>        |

**Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien**

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

**Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)**

| in CHF  | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS)  | 8.00                  | 8.04                  |
| Verwässerter Gewinn pro Aktie   | 7.51                  | 7.55                  |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern <sup>1</sup>        | 86.34                 | 95.41                 |
| <b>Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern<sup>1</sup></b> | <b>71.87</b>          | <b>80.11</b>          |

<sup>1</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

## 22 Zukünftige Verpflichtungen und verpfändete Aktiven

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

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

### Operative Leasingvereinbarungen

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

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

### Verpfändete Aktiven

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

## 23 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung, die Gruppengesellschaften, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie die Swiss Prime Anlagestiftung.

### Verwaltungsrat und Gruppenleitung

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

Die Verwaltungsrats honorare werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [vier Jahren]. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 370 Aktien [9 806 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.647 Mio. [CHF 0.960 Mio.] übertragen.

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

Im Berichtsjahr wurden der Gruppenleitung 10082 [13443] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 94.75 [CHF 87.25] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.988 Mio. [CHF 1.170 Mio.].

### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

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

### Übrige nahestehende Personen

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

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

## 24 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

### Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

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

<sup>1</sup> Verkauf der Tertianum Gruppe per 28.02.2020

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

<sup>3</sup> Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die Swiss Prime Site AG per 01.01.2020

<sup>4</sup> Ordentliche Kapitalerhöhung per 24.06.2020 (Sacheinlage von der Swiss Prime Site AG)

### Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

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

<sup>1</sup> Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

## 25 Bedeutende Aktionäre

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

## 26 Risikomanagement

### Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen

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

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

### Ein systematischer Risikomanagementprozess auf allen Ebenen

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern**

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

**Umfassende Beurteilung von Cyber- und Klimarisiken**

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

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

**27 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die Konzernrechnung wurde am 23. Februar 2021 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 23. März 2021.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2020 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Definition Alternative Performancekennzahlen

## **Ausschüttungsrendite**

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

## **Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)**

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

## **Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen**

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

## **Eigenkapitalquote**

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

## **Eigenkapitalrendite (ROE)**

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

## **Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

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

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

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

## **Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern**

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latente Steuern.

## **Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

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

## **Gesamtkapitalrendite (ROIC)**

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

## **Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern**

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

## **Leerstandsquote**

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

**NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie**

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

**NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie**

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

**Nettoobjektrendite**

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

**Zinspflichtiges Fremdkapital**

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



# Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

## Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr, sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 17 bis 54, 79 bis 86) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



#### Bewertung der Renditeliegenschaften



#### Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

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



## Bewertung der Renditeliegenschaften

### Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2020 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 12,106,219 auf.

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

### Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 14 „Renditeliegenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



## Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

### Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2020 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1,162,863.

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

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

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

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 10 „Ertragssteuern“

### Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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



### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

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



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

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

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

### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Anna Pohle  
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 23. Februar 2021

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

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

# Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

## Erfolgsrechnung

| in CHF 1 000                                      | Anhang   | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|----------|-----------------------|-----------------------|
| Dividendenertrag                                  | 2.2      | 23 800                | 166 900               |
| Sonstiger Finanzertrag                            | 2.3      | 57 176                | 13 659                |
| Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen | 2.4      | –                     | 375 096               |
| Übriger betrieblicher Ertrag                      |          | 192                   | 94                    |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                       |          | <b>81 168</b>         | <b>555 749</b>        |
| Finanzaufwand                                     | 2.5      | –73 599               | –6 419                |
| Personalaufwand                                   |          | –2 172                | –1 717                |
| Übriger betrieblicher Aufwand                     | 2.6      | –5 322                | –9 670                |
| Wertberichtigungen auf Beteiligungen              |          | –                     | –2 533                |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                      |          | <b>–81 093</b>        | <b>–20 339</b>        |
| <b>Gewinn vor Steuern</b>                         |          | <b>75</b>             | <b>535 410</b>        |
| Direkte Steuern                                   |          | –6                    | –70                   |
| <b>Gewinn</b>                                     | <b>4</b> | <b>69</b>             | <b>535 340</b>        |

**Bilanz**

| in CHF 1 000                                | Anhang | 31.12.2019       | 31.12.2020       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>Aktiven</b>                              |        |                  |                  |
| Flüssige Mittel                             |        | 321              | 277              |
| Wertschriften mit Börsenkurs                |        | 300              | 291              |
| Übrige kurzfristige Forderungen             | 2.7    | 23 979           | 167 173          |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                |        | 1 658            | 1 792            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                 |        | <b>26 258</b>    | <b>169 533</b>   |
| Finanzanlagen                               | 2.8    | 3 337 369        | 255 755          |
| Beteiligungen                               | 2.9    | 4 029 071        | 2 387 956        |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                |        | 2 874            | 2 092            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                 |        | <b>7 369 314</b> | <b>2 645 803</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                        |        | <b>7 395 572</b> | <b>2 815 336</b> |
| <b>Passiven</b>                             |        |                  |                  |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten |        | 1 165 800        | –                |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten       | 2.10   | 12 123           | 1 594            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen               |        | 1 965            | 5 305            |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>     |        | <b>1 179 888</b> | <b>6 899</b>     |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 2.11   | 4 109 000        | 788 930          |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten       |        | 1 144            | –                |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>     |        | <b>4 110 144</b> | <b>788 930</b>   |
| <b>Total Fremdkapital</b>                   |        | <b>5 290 032</b> | <b>795 829</b>   |
| Aktienkapital                               | 2.12   | 1 161 979        | 1 162 347        |
| Gesetzliche Kapitalreserve                  |        |                  |                  |
| Reserven aus Kapitaleinlagen                |        | 299 740          | 157 468          |
| Gesetzliche Gewinnreserve                   |        |                  |                  |
| Reserve für eigene Aktien                   |        | 57               | 165              |
| Übrige gesetzliche Gewinnreserve            |        | 147 378          | 147 378          |
| Freiwillige Gewinnreserve                   |        |                  |                  |
| Bilanzgewinn                                | 4      | 335 466          | 726 467          |
| Fusionsverlust                              | 2.1    | –                | –335 135         |
| Übrige freiwillige Gewinnreserve            |        | 160 968          | 160 860          |
| Eigene Aktien                               | 2.13   | –48              | –43              |
| <b>Total Eigenkapital</b>                   |        | <b>2 105 540</b> | <b>2 019 507</b> |
| <b>Total Passiven</b>                       |        | <b>7 395 572</b> | <b>2 815 336</b> |

## 1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

### 1.1 Allgemein

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

### 1.2 Wertschriften

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

### 1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

### 1.4 Eigene Aktien

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

### 1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

### 1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

## 2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Fusion und Umstrukturierung

Im Berichtsjahr wurde die rechtliche Gruppenstruktur vereinfacht sowie die Finanzierungsfunktionen in einer separaten Finanzierungsgesellschaft zusammengefasst. Entsprechend erfolgte per 1. Januar 2020 die Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, in die Swiss Prime Site AG, Olten. Rückwirkend per 1. Januar 2020 (Kapitalerhöhung am 24. Juni 2020) wurden die Anleihen und ein Grossteil der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie die Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften auf die Swiss Prime Site Finance AG übertragen.

### 2.2 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 166.900 Mio. [CHF 23.800 Mio.] für das Geschäftsjahr 2020. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

### 2.3 Sonstiger Finanzertrag

| in CHF 1 000                                    | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Darlehenszinsen Gruppengesellschaften           | 56 339                | 11 396                |
| Bewertung Finanzinstrumente                     | 744                   | 92                    |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | –                     | 1 744                 |
| Übrige Finanzerträge                            | 93                    | 427                   |
| <b>Total</b>                                    | <b>57 176</b>         | <b>13 659</b>         |

### 2.4 Verkaufserfolg aus Veräußerung von Beteiligungen

Der Erfolg resultiert aus dem Verkauf der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020 an den von der Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratenen Fonds Capvis Equity V.

**2.5 Finanzaufwand**

| in CHF 1 000                                    | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Darlehenszinsen                                 | -47 918               | -3 469                |
| Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen         | -23 778               | -1 580                |
| Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen | -1 634                | -919                  |
| Übriger Finanzaufwand                           | -269                  | -451                  |
| <b>Total</b>                                    | <b>-73 599</b>        | <b>-6 419</b>         |

**2.6 Übriger betrieblicher Aufwand**

| in CHF 1 000                  | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verwaltungsaufwand            | -3 636                | -6 383                |
| Kapitalsteuern                | -184                  | -2 034                |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -1 502                | -1 253                |
| <b>Total</b>                  | <b>-5 322</b>         | <b>-9 670</b>         |

**2.7 Übrige kurzfristige Forderungen**

| in CHF 1 000  | 31.12.2019    | 31.12.2020     |
|---|---------------|----------------|
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten               | 108           | 247            |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften | 23 871        | 166 926        |
| <b>Total</b>  | <b>23 979</b> | <b>167 173</b> |

**2.8 Finanzanlagen**

| in CHF 1 000                             | 31.12.2019       | 31.12.2020     |
|--|------------------|----------------|
| Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften | 3 337 369        | 254 668        |
| Beteiligungen unter 20%                  | -                | 1 087          |
| <b>Total</b>                             | <b>3 337 369</b> | <b>255 755</b> |

**2.9 Beteiligungen****Direkte Beteiligungen**

|   | 31.12.2019                   | Kapital- und<br>Stimmen-<br>anteil<br>in % | 31.12.2020                   | Kapital- und<br>Stimmen-<br>anteil<br>in % |
|---|------------------------------|--|------------------------------|--|
|   | Grundkapital<br>in CHF 1 000 |  | Grundkapital<br>in CHF 1 000 |  |
| immoveris ag, Bern                              | n.a.                         | n.a.                                       | 200                          | 100.0                                      |
| INOVIL SA, Lausanne <sup>1</sup>                | n.a.                         | n.a.                                       | 5 160                        | 27.1                                       |
| Jelmoli AG, Zürich                              | n.a.                         | n.a.                                       | 6 600                        | 100.0                                      |
| Parkgest Holding SA, Genève                     | n.a.                         | n.a.                                       | 4 750                        | 38.8                                       |
| SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten <sup>2</sup>  | 450 000                      | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Swiss Prime Site Finance AG, Olten <sup>3</sup> | n.a.                         | n.a.                                       | 100 000                      | 100.0                                      |
| Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten           | n.a.                         | n.a.                                       | 50 000                       | 100.0                                      |
| Swiss Prime Site Management AG, Olten           | n.a.                         | n.a.                                       | 100                          | 100.0                                      |
| Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich           | n.a.                         | n.a.                                       | 1 500                        | 100.0                                      |
| Wincasa AG, Winterthur                          | n.a.                         | n.a.                                       | 1 500                        | 100.0                                      |

<sup>1</sup> Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

<sup>2</sup> Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die Swiss Prime Site AG per 01.01.2020

<sup>3</sup> Ordentliche Kapitalerhöhung per 24.06.2020 (Sacheinlage von der Swiss Prime Site AG)

**Indirekte Beteiligungen**

|   | 31.12.2019                   | Kapital- und<br>Stimmen-<br>anteil<br>in % | 31.12.2020                   | Kapital- und<br>Stimmen-<br>anteil<br>in % |
|---|------------------------------|--|------------------------------|--|
|   | Grundkapital<br>in CHF 1 000 |  | Grundkapital<br>in CHF 1 000 |  |
| EMS Chantevent SA, La Grande Béroche <sup>1</sup>               | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier <sup>1</sup>                | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux <sup>1</sup>               | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| immoveris ag, Bern  | 200                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| INOVIL SA, Lausanne <sup>2</sup>                                | 5 160                        | 27.1                                       | n.a.                         | n.a.                                       |
| Jelmoli AG, Zürich  | 6 600                        | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| La Fontaine SA, Court <sup>1</sup>                              | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Leben im Alter AG, Zürich <sup>1</sup>                          | 600                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Le Manoir AG, Gampelen <sup>1</sup>                             | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Leora S.à r.l., Villeneuve <sup>1</sup>                         | 140                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Les Tourelles S.à r.l., Martigny <sup>1</sup>                   | 20                           | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Parkgest Holding SA, Genève                                     | 4 750                        | 38.8                                       | n.a.                         | n.a.                                       |
| Quality Inside SA, Crissier <sup>1</sup>                        | 150                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Résidence de la Jardinerie SA, Delémont <sup>1</sup>            | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Résidence Joli Automne SA, Ecublens <sup>1</sup>                | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Résidence le Pacific SA, Etoy <sup>1</sup>                      | 150                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Résidence l'Eaudine SA, Montreux <sup>1</sup>                   | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten <sup>3</sup>               | 5 295                        | 100.0                                      | 5 295                        | 100.0                                      |
| streamnow ag, Zürich  | 100                          | 100.0                                      | 100                          | 100.0                                      |
| Swiss Prime Site Finance AG, Olten                              | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten                           | 50 000                       | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Swiss Prime Site Management AG, Olten                           | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich                           | 1 500                        | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Tertianum AG, Zürich <sup>1</sup>                               | 9 562                        | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Tertianum Gruppe AG, Zürich <sup>1</sup>                        | 50 000                       | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Tertianum Management AG, Zürich <sup>1</sup>                    | 500                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Tertianum Romandie SA, Crissier <sup>1</sup>                    | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Tertianum Romandie Management SA, Crissier <sup>1</sup>         | 100                          | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Tertianum Vaud SA, Crissier <sup>1</sup>                        | 50                           | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Wincasa AG, Winterthur  | 1 500                        | 100.0                                      | n.a.                         | n.a.                                       |
| Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden <sup>1</sup> | 1 000                        | 51.0                                       | n.a.                         | n.a.                                       |
| Zentrum Schönberg AG, Bern <sup>1</sup>                         | 1 000                        | 51.0                                       | n.a.                         | n.a.                                       |
| Zimmermann Vins SA, Carouge                                     | 350                          | 100.0                                      | 350                          | 100.0                                      |

<sup>1</sup> Verkauf der Tertianum Gruppe per 28.02.2020

<sup>2</sup> Umfirmierung von Parking Riponne S.A. in INOVIL SA per 30.07.2020

<sup>3</sup> Umfirmierung von SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein, in Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten, per 16.12.2020

**2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

| in CHF 1 000  | 31.12.2019    | 31.12.2020   |
|---|---------------|--------------|
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften | 8             | 35           |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären            | 212           | 285          |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten               | 11 903        | 1 274        |
| <b>Total</b>  | <b>12 123</b> | <b>1 594</b> |

**2.11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

| in CHF 1 000                 | 31.12.2019       | 31.12.2020     |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Wandelanleihen               | 550 000          | 544 130        |
| Anleihen                     | 1 610 000        | –              |
| Grundpfandgesicherte Kredite | 1 949 000        | 244 800        |
| <b>Total</b>                 | <b>4 109 000</b> | <b>788 930</b> |

**Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten**

| in CHF 1 000    | 31.12.2019       | 31.12.2020     |
|-----------------|------------------|----------------|
| Bis fünf Jahre  | 2 010 600        | 627 030        |
| Über fünf Jahre | 2 098 400        | 161 900        |
| <b>Total</b>    | <b>4 109 000</b> | <b>788 930</b> |

**Wandelanleihen**

|                                  |                 | CHF 250 Mio.<br>2023  | CHF 300 Mio.<br>2025  |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Emissionsvolumen, nominal        | CHF Mio.        | 250.000               | 300.000               |
| <b>Bilanzwert per 31.12.2020</b> | <b>CHF Mio.</b> | <b>247.500</b>        | <b>296.630</b>        |
| Bilanzwert per 31.12.2019        | CHF Mio.        | 250.000               | 300.000               |
| Wandelpreis                      | CHF             | 104.07                | 100.35                |
| Zinssatz                         | %               | 0.25                  | 0.325                 |
| Laufzeit                         | Jahre           | 7                     | 7                     |
| Fälligkeit                       | Datum           | 16.06.2023            | 16.01.2025            |
| Valorenummer                     |                 | 32 811 156<br>(SPS16) | 39 764 277<br>(SPS18) |

**2.12 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen**

Das Aktienkapital besteht per Bilanzstichtag aus 75 970 364 [75 946 349] Namenaktien im Nominalwert von je CHF 15.30. Infolge der Wandlungen in der Berichtsperiode der CHF 250.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 2.500 Mio. [keine] resultierte eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 0.367 Mio. beziehungsweise 23 983 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 2.046 Mio. Weiter erfolgten in der Berichtsperiode Wandlungen der CHF 300.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 3.370 Mio. [keine]. Die Rückzahlung des Nominalwerts erfolgte in bar, der Mehrwert wurde durch Ausgabe von 32 Namenaktien bedient.

## 2.13 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 497 [454] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 1 347 [658] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

|  | Volumen-<br>gewichteter<br>Durch-<br>schnittskurs<br>in CHF | 2019<br>Anzahl<br>eigene<br>Aktien | Volumen-<br>gewichteter<br>Durch-<br>schnittskurs<br>in CHF | 2020<br>Anzahl<br>eigene<br>Aktien |
|--|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
| Veränderung Anzahl eigene Aktien               |   |                                    |   |                                    |
| Bestand eigene Aktien per 01.01.               | –   | 260                                | –   | 454                                |
| Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs | 107.41  | 10 000                             | 87.44   | 7 413                              |
| Aktienbezogene Vergütungen                     | 111.90  | –9 806                             | 86.90   | –7 370                             |
| Total eigene Aktien per 31.12.                 | –   | 454                                | –   | 497                                |

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

### 3.2 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4 379.200 Mio. [keine]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Finance AG.

### 3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

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

<sup>1</sup> Seit 24.03.2020

<sup>2</sup> Bis 24.03.2020

<sup>3</sup> Bis 28.02.2020

<sup>4</sup> Seit 01.04.2020

**3.4 Bedeutende Aktionäre**

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

**3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

**4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. März 2021 eine Ausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie. Basierend auf den per 23. Februar 2021 total 75970364 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 254.500 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.675 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu tätigen (verrechnungssteuerfrei) und CHF 1.675 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

| in CHF 1 000                               | 31.12.2019     | 31.12.2020     |
|--|----------------|----------------|
| Vortrag aus dem Vorjahr                    | 335 397        | 191 127        |
| Verrechnung Fusionsverlust                 | –              | –335 135       |
| Gewinn                                     | 69             | 535 340        |
| <b>Total Bilanzgewinn</b>                  | <b>335 466</b> | <b>391 332</b> |
| Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen | 144 339        | 127 250        |
| Ausschüttung an Aktionäre                  | –288 678       | –254 500       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>           | <b>191 127</b> | <b>264 082</b> |
| <b>Total Ausschüttung</b>                  | <b>288 678</b> | <b>254 500</b> |
| davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen     | 144 339        | 127 250        |
| davon aus Bilanzgewinn                     | 144 339        | 127 250        |



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 62 bis 69) für das am 31. Dezember 2020 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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



### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

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

KPMG AG

Kurt Stocker  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Anna Pohle  
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 23. Februar 2021

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

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

# EPRA Reporting

## EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (October 2019). The BPR introduced three new measures of net asset value: EPRA net tangible assets (NTA), EPRA net reinvestment value (NRV) and EPRA net disposal value (NDV). Swiss Prime Site adopted these new guidelines and applies them in our 2020 Annual Report. The previously reported EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) and EPRA Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV) are also included below for comparative purposes.

### Summary table EPRA performance measures

|    |  |           | 01.01.–<br>31.12.2019<br>or 31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020<br>or 31.12.2020 |
|----|--|-----------|--|--|
|    |  | in        |  |  |
| A. | EPRA earnings                                    | CHF 1 000 | 418 726                                | 213 111                                |
|    | EPRA earnings per share (EPS)                    | CHF       | 5.51                                   | 2.81                                   |
| B. | EPRA Net Reinstatement Value (NRV)               | CHF 1 000 | 7 102 032                              | 7 788 421                              |
|    | EPRA NRV per share                               | CHF       | 87.33                                  | 95.80                                  |
|    | EPRA Net Tangible Assets (NTA)                   | CHF 1 000 | 7 107 411                              | 7 777 567                              |
|    | EPRA NTA per share                               | CHF       | 87.39                                  | 95.66                                  |
|    | EPRA Net Disposal Value (NDV)                    | CHF 1 000 | 5 822 074                              | 6 534 692                              |
|    | EPRA NDV per share                               | CHF       | 71.59                                  | 80.37                                  |
| C. | EPRA NIY   | %         | 3.5                                    | 3.3                                    |
|    | EPRA topped-up NIY                               | %         | 3.5                                    | 3.4                                    |
| D. | EPRA vacancy rate                                | %         | 4.9                                    | 5.0                                    |
| E. | EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) | %         | 22.5                                   | 24.5                                   |
|    | EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) | %         | 20.6                                   | 22.4                                   |
| F. | EPRA like-for-like change relative               | %         | 0.8                                    | -3.7                                   |
| G. | EPRA capital expenditure                         | CHF 1 000 | 462 272                                | 443 193                                |

### A. EPRA earnings

|   |  | 01.01.–<br>31.12.2019      | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|--|----------------------------|-----------------------|
| in CHF 1 000  |  |                            |                       |
| <b>Earnings per consolidated income statement</b>                             |  | <b>608 517<sup>1</sup></b> | <b>610 407</b>        |
| Excluding:  |  |                            |                       |
| Revaluations of investment properties   |  | -203 412                   | -203 406              |
| Result from real estate developments  |  | -16 862                    | -13 831               |
| Result from investment property sales   |  | -20 777                    | -22 243               |
| Result from sale of participations, net                                       |  | -                          | -204 181              |
| Tax on profits on sales and real estate developments                          |  | 4 541                      | 6 497                 |
| Negative goodwill/goodwill impairment   |  | n.a.                       | n.a.                  |
| Changes in fair value of financial instruments                                |  | -703                       | -812                  |
| Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies |  | 486                        | -                     |
| Deferred tax in respect of EPRA adjustments                                   |  | 46 936                     | 40 680                |
| Adjustments in respect of associated companies                                |  | n.a.                       | n.a.                  |
| Adjustments in respect of non-controlling interests                           |  | n.a.                       | n.a.                  |
| <b>EPRA earnings</b>  |  | <b>418 726</b>             | <b>213 111</b>        |
| Average number of outstanding shares  |  | 75 945 235                 | 75 964 863            |
| <b>EPRA earnings per share in CHF</b>   |  | <b>5.51</b>                | <b>2.81</b>           |

<sup>1</sup> Positive effect from the reversal of deferred tax liabilities due to cantonal tax rate reductions

**B. EPRA net asset value (NAV) metrics**

| in CHF 1 000   | EPRA NRV         |                  | EPRA NTA         |                  | EPRA NDV         |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 31.12.2019       | 31.12.2020       | 31.12.2019       | 31.12.2020       | 31.12.2019       | 31.12.2020       |
| Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders                       | 5 458 038        | 6 085 629        | 5 458 038        | 6 085 629        | 5 458 038        | 6 085 629        |
| Include / Exclude:   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| i) Hybrid instruments  | 543 940          | 539 651          | 543 940          | 539 651          | 543 940          | 539 651          |
| <b>Diluted NAV</b>   | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> |
| Include:   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| ii.a) Revaluation of investment properties <sup>1</sup>                  | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| ii.b) Revaluation of investment properties under construction            | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| ii.c) Revaluation of other non-current investments                       | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases                 | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| iv) Revaluation of trading properties                                    | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| <b>Diluted NAV at Fair Value</b>   | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> |
| Exclude:   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties | 1 097 762        | 1 162 803        | 1 095 783        | 1 148 612        |                  |                  |
| vi) Fair value of financial instruments                                  | 2 292            | 338              | 2 292            | 338              |                  |                  |
| vii) Goodwill as a result of deferred tax                                | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| viii.a) Goodwill as per Swiss GAAP FER balance sheet                     |                  |                  | n.a.             | n.a.             | n.a.             | n.a.             |
| viii.b) Intangibles as per Swiss GAAP FER balance sheet                  |                  |                  | -27 880          | -25 450          |                  |                  |
| Include:   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| ix) Fair value of fixed interest rate debt                               |                  |                  |                  |                  | -179 904         | -90 588          |
| x) Revaluation of intangibles to fair value                              | n.a.             | n.a.             |                  |                  |                  |                  |
| xi) Real estate transfer tax   | -                | -                | -20 522          | -22 113          |                  |                  |
| <b>EPRA NAV</b>  | <b>7 102 032</b> | <b>7 788 421</b> | <b>7 051 651</b> | <b>7 726 667</b> | <b>5 822 074</b> | <b>6 534 692</b> |
| Fully diluted number of shares   | 81 328 325       | 81 302 680       | 81 328 325       | 81 302 680       | 81 328 325       | 81 302 680       |
| <b>EPRA NAV per share in CHF</b>   | <b>87.33</b>     | <b>95.80</b>     | <b>86.71</b>     | <b>95.04</b>     | <b>71.59</b>     | <b>80.37</b>     |

<sup>1</sup> If FER 18 cost option is used

| in CHF 1 000   | 31.12.2019       | 31.12.2020       |
|--|------------------|------------------|
| <b>NAV as per consolidated balance sheet</b>   | <b>5 458 038</b> | <b>6 085 629</b> |
| Dilution effects from exercise of options, convertibles and other equity instruments         | 543 940          | 539 651          |
| <b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity instruments</b> | <b>6 001 978</b> | <b>6 625 280</b> |
| Excluding:   |                  |                  |
| Fair value of derivative financial instruments   | 2 292            | 338              |
| Deferred tax   | 1 097 762        | 1 162 803        |
| <b>EPRA NAV</b>  | <b>7 102 032</b> | <b>7 788 421</b> |
| Number of outstanding shares (diluted)   | 81 328 325       | 81 302 680       |
| <b>EPRA NAV per share in CHF</b>   | <b>87.33</b>     | <b>95.80</b>     |
| in CHF 1 000   | 31.12.2019       | 31.12.2020       |
| EPRA NAV   | 7 102 032        | 7 788 421        |
| Excluding:   |                  |                  |
| Fair value of derivative financial instruments   | -2 292           | -338             |
| Revaluation of financial debts   | -179 904         | -90 588          |
| Deferred tax   | -1 085 169       | -1 144 758       |
| <b>EPRA NNNNAV</b>   | <b>5 834 667</b> | <b>6 552 737</b> |
| Number of outstanding shares (diluted)   | 81 328 325       | 81 302 680       |
| <b>EPRA NNNNAV per share in CHF</b>  | <b>71.74</b>     | <b>80.60</b>     |

**C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income**

| in CHF 1 000   |          | 31.12.2019        | 31.12.2020        |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investment property - wholly owned   |          | 11 765 430        | 12 322 620        |
| Investment property - share of joint ventures/funds  |          | n.a.              | n.a.              |
| Less properties under construction and development sites, building land and trading properties |          | -722 021          | -871 684          |
| <b>Value of completed property portfolio</b>   |          | <b>11 043 409</b> | <b>11 450 936</b> |
| Allowance for estimated purchasers' costs  |          | n.a.              | n.a.              |
| <b>Gross up value of completed property portfolio</b>  | <b>B</b> | <b>11 043 409</b> | <b>11 450 936</b> |
| Annualised rental income   |          | 442 296           | 444 546           |
| Property outgoings   |          | -58 264           | -64 870           |
| <b>Annualised net rental income</b>  | <b>A</b> | <b>384 032</b>    | <b>379 676</b>    |
| Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives                   |          | 3 383             | 14 021            |
| <b>Topped-up net annualised rental income</b>  | <b>C</b> | <b>387 415</b>    | <b>393 697</b>    |
| EPRA NIY   | A/B      | 3.5%              | 3.3%              |
| EPRA topped-up NIY   | C/B      | 3.5%              | 3.4%              |

**D. EPRA vacancy rate**

| in CHF 1 000                                  |            | 31.12.2019  | 31.12.2020  |
|---|------------|-------------|-------------|
| Estimated rental value of vacant space        | A          | 22 907      | 23 046      |
| Estimated rental value of the whole portfolio | B          | 467 347     | 456 946     |
| <b>EPRA vacancy rate</b>                      | <b>A/B</b> | <b>4.9%</b> | <b>5.0%</b> |

**E. EPRA cost ratios**

| in CHF 1 000  |            | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Operating expenses per Real Estate segment income statement                                   |            | 108 458               | 116 945               |
| Net service charge costs/fees   |            | -                     | -                     |
| Management fees less actual/estimated profit element  |            | -                     | -                     |
| Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits |            | -                     | -                     |
| Share of Joint Ventures expenses  |            | -                     | -                     |
| Excluding:  |            |                       |                       |
| Investment property depreciation  |            | -                     | -                     |
| Ground rent costs   |            | -5 764                | -6 221                |
| Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced                      |            | -                     | -                     |
| <b>EPRA costs (including direct vacancy costs)</b>  | <b>A</b>   | <b>102 694</b>        | <b>110 724</b>        |
| Direct vacancy costs  |            | -8 343                | -9 474                |
| <b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs)</b>  | <b>B</b>   | <b>94 351</b>         | <b>101 250</b>        |
| Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER                                      |            | 457 034               | 452 373               |
| Less: service fee and service charge costs components of gross rental income                  |            | -                     | -                     |
| Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)                          |            | -                     | -                     |
| <b>Gross rental income</b>  | <b>C</b>   | <b>457 034</b>        | <b>452 373</b>        |
| <b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)</b>                                       | <b>A/C</b> | <b>22.5%</b>          | <b>24.5%</b>          |
| <b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)</b>                                       | <b>B/C</b> | <b>20.6%</b>          | <b>22.4%</b>          |
| Overhead and operating expenses capitalised   |            | -                     | -                     |

**F. EPRA like-for-like rental change**

| in CHF 1 000   | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Rental income per Real Estate segment income statement | 437 299               | 430 964               |
| Acquisitions   | -18 427               | -4 290                |
| Disposals  | -4 294                | -1 503                |
| Development and new building projects                  | -10 051               | -17 012               |
| Property operating expenses                            | -11 649               | -14 478               |
| Property leases  | -6 080                | -6 269                |
| Conversions, modifications, renovations                | -                     | -                     |
| Other changes  | -                     | -                     |
| <b>Total EPRA like-for-like rental income</b>          | <b>386 798</b>        | <b>387 412</b>        |
| <b>EPRA like-for-like change absolute</b>              | <b>2 988</b>          | <b>-14 521</b>        |
| <b>EPRA like-for-like change relative</b>              | <b>0.8%</b>           | <b>-3.7%</b>          |
| <b>EPRA like-for-like change by areas</b>              |                       |                       |
| Zurich   | 0.8%                  | -0.3%                 |
| Lake Geneva  | 0.3%                  | -2.8%                 |
| Northwestern Switzerland                               | -0.8%                 | -0.2%                 |
| Berne  | 0.5%                  | -0.2%                 |
| Central Switzerland                                    | 0.1%                  | -0.1%                 |
| Eastern Switzerland                                    | 0.3%                  | -0.2%                 |
| Southern Switzerland                                   | -0.1%                 | -0.1%                 |
| Western Switzerland                                    | 0.0%                  | 0.0%                  |

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2020 is based on a portfolio of CHF 10 667.707 million [CHF 9 891.452 million] which grew in value by CHF 252.878 million [CHF 187.776 million].

**G. Property-related EPRA CAPEX**

| in CHF 1 000                                    | 01.01.–<br>31.12.2019 | 01.01.–<br>31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Acquisitions                                    | 46 520                | 91 121                |
| Development (ground-up/green field/brown field) | 336 431               | 268 464               |
| Like-for-like portfolio                         | 71 102                | 75 978                |
| Capitalised interests                           | 6 718                 | 7 342                 |
| Other   | 1 501                 | 288                   |
| <b>Total EPRA capital expenditure</b>           | <b>462 272</b>        | <b>443 193</b>        |

# Kennzahlen Fünfjahresübersicht

|   | Angaben in | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Immobilienportfolio zum Fair Value  | CHF Mio.   | 10 092.1   | 10 633.1   | 11 204.4   | 11 765.4   | 12 322.6   |
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften  | CHF Mio.   | 453.0      | 469.9      | 479.4      | 486.9      | 424.7      |
| Leerstandsquote   | %          | 6.1        | 5.2        | 4.8        | 4.7        | 5.1        |
| Nettoobjektrendite  | %          | 3.7        | 3.7        | 3.6        | 3.5        | 3.2        |
| Ertrag aus Immobilienentwicklungen  | CHF Mio.   | –          | 51.7       | 72.8       | 79.8       | 50.1       |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen   | CHF Mio.   | 115.6      | 120.0      | 116.7      | 117.5      | 115.2      |
| Ertrag aus Retail   | CHF Mio.   | 133.6      | 136.2      | 131.3      | 127.8      | 110.6      |
| Ertrag aus Leben im Alter   | CHF Mio.   | 328.2      | 359.9      | 396.9      | 423.9      | 72.4       |
| Ertrag aus Asset Management   | CHF Mio.   | 13.2       | 9.9        | 8.5        | 13.5       | 13.1       |
| Total Betriebsertrag  | CHF Mio.   | 1 049.5    | 1 154.8    | 1 214.1    | 1 258.8    | 792.9      |
| Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)                              | CHF Mio.   | 483.4      | 487.1      | 501.2      | 653.4      | 779.9      |
| Betriebliches Ergebnis (EBIT)   | CHF Mio.   | 459.4      | 470.6      | 478.6      | 628.3      | 762.3      |
| Gewinn  | CHF Mio.   | 311.1      | 305.5      | 310.9      | 608.5      | 610.4      |
| Eigenkapital  | CHF Mio.   | 4 746.3    | 4 777.5    | 5 145.1    | 5 459.2    | 6 085.6    |
| Eigenkapitalquote   | %          | 45.0       | 43.1       | 43.9       | 44.4       | 47.8       |
| Fremdkapital  | CHF Mio.   | 5 811.7    | 6 317.6    | 6 564.2    | 6 841.7    | 6 640.6    |
| Fremdkapitalquote   | %          | 55.0       | 56.9       | 56.1       | 55.6       | 52.2       |
| Gesamtkapital   | CHF Mio.   | 10 558.0   | 11 095.1   | 11 709.3   | 12 300.9   | 12 726.2   |
| Zinspflichtiges Fremdkapital  | CHF Mio.   | 4 480.1    | 4 848.1    | 5 073.5    | 5 378.4    | 5 164.0    |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme                               | %          | 42.4       | 43.7       | 43.3       | 43.7       | 40.6       |
| Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)                               | %          | 44.4       | 45.6       | 45.3       | 45.7       | 41.9       |
| Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz                           | %          | 1.8        | 1.5        | 1.4        | 1.2        | 1.1        |
| Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals     | Jahre      | 4.5        | 4.7        | 4.3        | 4.2        | 4.8        |
| Eigenkapitalrendite (ROE)   | %          | 6.6        | 6.4        | 6.4        | 11.5       | 10.6       |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC)   | %          | 3.8        | 3.5        | 3.4        | 5.6        | 5.4        |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit   | CHF Mio.   | 277.7      | 458.1      | 334.4      | 406.6      | 298.5      |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit   | CHF Mio.   | –365.5     | –394.6     | –495.6     | –338.6     | 236.0      |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit  | CHF Mio.   | 13.2       | –64.7      | 186.6      | –79.5      | –564.8     |
| <b>Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern</b> |            |            |            |            |            |            |
| Betriebliches Ergebnis (EBIT)   | CHF Mio.   | 390.1      | 404.8      | 411.1      | 424.9      | 558.9      |
| Gewinn  | CHF Mio.   | 275.6      | 307.4      | 287.8      | 315.7      | 476.6      |
| Eigenkapitalrendite (ROE)   | %          | 5.9        | 6.4        | 5.9        | 6.3        | 8.5        |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC)   | %          | 3.5        | 3.6        | 3.2        | 3.2        | 4.3        |

**Kennzahlen Fünfjahresübersicht**

| Kennzahlen pro Aktie   | Angaben in | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Aktienkurs am Periodenende   | CHF        | 83.35      | 90.00      | 79.55      | 111.90     | 86.90      |
| Aktienkurs Höchst  | CHF        | 90.65      | 91.00      | 94.30      | 113.30     | 123.70     |
| Aktienkurs Tiefst  | CHF        | 74.95      | 82.25      | 77.45      | 80.20      | 74.75      |
| Gewinn pro Aktie (EPS)   | CHF        | 4.41       | 4.27       | 4.27       | 8.00       | 8.04       |
| Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern                     | CHF        | 3.91       | 4.30       | 3.95       | 4.14       | 6.27       |
| NAV vor latenten Steuern <sup>1</sup>  | CHF        | 81.32      | 82.87      | 83.40      | 86.34      | 95.41      |
| NAV nach latenten Steuern <sup>1</sup>   | CHF        | 66.41      | 66.85      | 67.74      | 71.87      | 80.11      |
| Ausschüttung an Aktionäre <sup>2</sup>   | CHF        | 3.70       | 3.80       | 3.80       | 3.80       | 3.35       |
| Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) <sup>2</sup> | %          | 4.4        | 4.2        | 4.8        | 3.4        | 3.9        |
| Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate                                  | %          | 10.9       | 12.6       | -7.1       | 47.0       | -19.2      |
| Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre                                    | %          | 12.0       | 11.6       | 5.1        | 15.4       | 3.3        |
| Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre                                    | %          | 8.8        | 8.4        | 7.9        | 14.2       | 6.6        |
| Börsenkapitalisierung  | CHF Mio.   | 59578      | 6433.1     | 6041.5     | 8498.4     | 6601.8     |
| <b>Personalbestand</b>   |            |            |            |            |            |            |
| Anzahl Mitarbeitende   | Personen   | 5621       | 5910       | 6321       | 6506       | 1728       |
| Vollzeitäquivalente  | FTE        | 4558       | 4868       | 5115       | 5402       | 1505       |
| <b>Aktienstatistik</b>   |            |            |            |            |            |            |
| Ausgegebene Aktien   | Anzahl     | 71 478 917 | 71 478 917 | 75 946 349 | 75 946 349 | 75 970 364 |
| Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien   | Anzahl     | -2 098     | -980       | -377       | -1 114     | -3 693     |
| Durchschnittlich ausstehende Aktien  | Anzahl     | 70 781 230 | 71 477 937 | 72 620 217 | 75 945 235 | 75 964 863 |
| Bestand eigene Aktien  | Anzahl     | -1 336     | -39        | -539       | -1 112     | -1 844     |
| Ausstehende Aktien   | Anzahl     | 71 477 581 | 71 478 878 | 75 945 810 | 75 945 237 | 75 968 520 |

<sup>1</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

<sup>2</sup> 31.12.2020, gemäss Antrag an die Generalversammlung

# Objektangaben

## Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|   | Fair Value TCHF   | Sollmietertrag inkl.<br>Baurechtszinseinnahmen<br>TCHF | Leerstandsquote % | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik %  | Übrige %   |
|---|-------------------|--|-------------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| Total Bestandsliegenschaften  | 11 450 936        | 452 084  | 4.9               | 1 124 508                        | 1 610 185   | 18.0              | 42.7          | 7.0            | 7.8              | 16.0        | 8.5        |
| Total unbebaute Grundstücke   | 42 162            | 231  | -                 | 78 003                           | 17 993  | -                 | 1.6           | -              | -                | -           | 98.4       |
| Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale                      | 829 522           | 879  | -                 | 79 198                           | 41 763  | 0.6               | 59.3          | 4.3            | -                | 6.0         | 29.8       |
| <b>Gesamttotal</b>  | <b>12 322 620</b> | <b>453 194</b>   |                   | <b>1 281 709</b>                 | <b>1 669 941</b>                                  | <b>17.3</b>       | <b>42.8</b>   | <b>6.9</b>     | <b>7.5</b>       | <b>15.6</b> | <b>9.9</b> |
| Mietausfall aus Leerständen   |                   | -22 232  |                   |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| <b>Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften</b>              |                   | <b>430 962</b>   | <b>4.9</b>        |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| IC-Eliminationen mit anderen Segmenten                                  |                   | -34 795  |                   |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| Drittmietetertrag, Segment Dienstleistungen                             |                   | 17 647   |                   |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| <b>Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften</b>              |                   | <b>413 814</b>   | <b>5.1</b>        |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften,<br>Segment Dienstleistungen |                   | 10 907   |                   |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| <b>Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften</b>           |                   | <b>424 721</b>   |                   |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |

**Bestandsliegenschaften**

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|  | Sollmietertrag inkl. Bau-rechtszinsentnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis                           | Baujahr | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige % |
|--|---|-------------------|---|---------|-----------------|----------------------------------|--|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|----------|
| Aarau, Bahnhofstrasse 23                             | 827   | 12.2              | Alleineigentum                                | 1946    | 1986            | 685                              | 1817   | 55.2              | 28.1          | -              | -                | 12.4       | 4.3      |
| Amriswil, Weinfelderstrasse 74                       | 416   | 0.4               | Alleineigentum                                | 2004    |                 | 3672                             | 2772   | 46.8              | 0.4           | 46.0           | -                | 5.4        | 1.4      |
| Baar, Grabenstrasse 17, 19                           | 1208  | -                 | Alleineigentum                                | 2015    |                 | 2084                             | 3685   | -                 | 95.8          | -              | -                | 4.2        | -        |
| Baar, Zugerstrasse 57, 63                            | 2419  | -                 | Alleineigentum                                | 2009    |                 | 6029                             | 8999   | -                 | 89.8          | -              | -                | 6.7        | 3.5      |
| Baden, Bahnhofstrasse 2                              | 365   | -                 | Alleineigentum                                | 1927    | 1975            | 212                              | 979  | 93.4              | -             | -              | -                | 6.6        | -        |
| Baden, Weite Gasse 34, 36                            | 376   | 4.5               | Alleineigentum                                | 1953    | 1975            | 366                              | 1377   | 16.3              | 30.9          | -              | -                | 8.0        | 44.8     |
| Basel, Aeschenvorstadt 2-4                           | 2049  | 2.9               | Alleineigentum                                | 1960    | 2005            | 1362                             | 6226   | 17.1              | 63.8          | -              | -                | 18.6       | 0.5      |
| Basel, Barfüsserplatz 3                              | 898   | 19.4              | Alleineigentum                                | 1874    | 1993            | 751                              | 3827   | 9.7               | 78.6          | -              | -                | 11.6       | 0.1      |
| Basel, Centralbahnplatz 9/10                         | 838   | 2.6               | Alleineigentum                                | 2005    | 2005            | 403                              | 1445   | 6.6               | 37.9          | 22.9           | -                | 11.8       | 20.8     |
| Basel, Elisabethenstrasse 15                         | 1318  | 0.2               | Alleineigentum                                | 1933    | 1993            | 953                              | 4276   | 13.0              | 71.4          | 7.8            | -                | 7.8        | -        |
| Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3             | 1260  | 4.5               | Alleineigentum                                | 1854    | 1980            | 471                              | 2870   | 43.6              | 50.3          | -              | -                | 6.1        | -        |
| Basel, Freie Strasse 36                              | 1491  | -                 | Alleineigentum                                | 1894    | 2003            | 517                              | 2429   | 59.3              | 13.6          | -              | -                | 11.5       | 15.6     |
| Basel, Freie Strasse 68                              | 2460  | -                 | Alleineigentum                                | 1930    | 2016            | 1461                             | 8200   | 19.5              | 1.2           | 62.9           | -                | 15.9       | 0.5      |
| Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19  | 1535  | 1.6               | Alleineigentum                                | 1949    | 1985            | 2387                             | 6778   | 4.2               | 75.1          | -              | -                | 20.7       | -        |
| Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus                 | 589   | 7.1               | Alleineigentum im Baurecht                    | 1976    |                 | 4209                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -          | -        |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805 <sup>1</sup> | -   | -                 |   |         |                 |                                  |  |                   |               |                |                  |            |          |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860              | 166   | 5.1               | Alleineigentum                                | 1990    |                 | 980                              | 897  | -                 | 84.1          | -              | -                | 14.1       | 1.8      |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park              | 6849  | 1.3               | Alleineigentum                                | 2008    |                 | 8343                             | 37497  | -                 | 86.2          | -              | -                | 5.4        | 8.4      |
| Basel, Hochbergerstrasse 62                          | 424   | -                 | Alleineigentum                                | 2005    |                 | 2680                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -          | -        |
| Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)   | 6280  | 11.4              | Alleineigentum                                | 2009    | 2020            | 46416                            | 44100  | 21.7              | 15.0          | 54.5           | -                | 6.8        | 2.0      |
| Basel, Messeplatz 12/Messeturm                       | 8877  | 26.8              | Alleineigentum im Teilbaurecht                | 2003    |                 | 2137                             | 24024  | -                 | 54.3          | 42.3           | -                | 3.2        | 0.2      |
| Basel, Peter Merian-Strasse 80                       | 2589  | 14.4              | Stockwerkeigentum                             | 1999    |                 | 19214                            | 9109   | -                 | 85.3          | -              | -                | 14.7       | -        |
| Basel, Rebgasse 20                                   | 2456  | 2.1               | Alleineigentum                                | 1973    | 1998            | 3713                             | 8733   | 48.0              | 11.4          | 14.9           | -                | 14.5       | 11.2     |
| Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154               | 1970  | -                 | Alleineigentum                                | 1998    |                 | 10321                            | 8650   | -                 | -             | -              | 100.0            | -          | -        |
| Bern, Genfergasse 14                                 | 4321  | -                 | Alleineigentum                                | 1905    | 1998            | 4602                             | 15801  | -                 | 89.1          | -              | -                | 0.7        | 10.2     |
| Bern, Laupenstrasse 6                                | -   | -                 |   |         |                 |                                  |  |                   |               |                |                  |            |          |
| Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena          | 5012  | -                 | Alleineigentum im Baurecht                    | 2009    | 2009            | 29098                            | 46348  | 0.2               | 17.8          | -              | -                | 0.1        | 81.9     |
| Bern, Schwarztorstrasse 48                           | 2831  | -                 | Alleineigentum                                | 1981    | 2011            | 1959                             | 8148   | -                 | 75.7          | -              | -                | 23.0       | 1.3      |
| Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg         | 5108  | 3.2               | Alleineigentum                                | 2020    | 2020            | 14036                            | 20480  | 8.1               | -             | 35.3           | -                | -          | 56.6     |
| Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost                    | 8154  | -                 | Alleineigentum im Baurecht                    | 2014    |                 | 5244                             | 33647  | -                 | 94.2          | -              | -                | 4.9        | 0.9      |
| Bern, Weltpoststrasse 5                              | 5396  | 8.9               | Alleineigentum im Baurecht                    | 1985    | 2013            | 19374                            | 25165  | -                 | 68.3          | 4.4            | -                | 19.8       | 7.5      |
| Biel, Solothurnstrasse 122                           | 500   | 0.2               | Alleineigentum im Baurecht                    | 1961    | 1993            | 3885                             | 3319   | 74.9              | 2.7           | -              | -                | 15.3       | 7.1      |
| Brugg, Hauptstrasse 2                                | 936   | 8.4               | Alleineigentum                                | 1958    | 2000            | 3364                             | 4179   | 42.1              | 4.2           | 22.2           | -                | 28.8       | 2.7      |
| Buchs SG, St. Gallerstrasse 5                        | 370   | 6.8               | Alleineigentum                                | 1995    |                 | 2192                             | 1685   | -                 | 71.8          | -              | -                | 19.3       | 8.9      |
| Buchs ZH, Mülibachstrasse 41                         | 275   | -                 | Alleineigentum Kauf per 15.10.2020            | 2020    |                 | 20197                            | 9630   | -                 | 18.1          | -              | -                | -          | 81.9     |
| Burgdorf, Emmentalstrasse 14                         | 506   | 47.9              | Alleineigentum                                | 1972    | 1998            | 1845                             | 2129   | 20.6              | 68.2          | -              | -                | 9.6        | 1.6      |
| Burgdorf, Industrie Buchmatt                         | 783   | -                 | Alleineigentum im Teilbaurecht                | 1973    |                 | 15141                            | 11967  | 2.9               | 5.4           | -              | -                | 89.3       | 2.4      |
| Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44             | 8973  | 4.2               | Alleineigentum                                | 1956    | 2002            | 14372                            | 35066  | 23.7              | 56.8          | 3.5            | -                | 14.8       | 1.2      |
| Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7                       | 365   | 28.0              | Stockwerkeigentum und Miteigentum im Baurecht | 1975    |                 | 3693                             | 2164   | 6.1               | 1.2           | -              | -                | 29.2       | 63.5     |

<sup>1</sup> Liegenschaft wurde abgebrochen, Landfläche in Liegenschaft im Bau Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park integriert

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|  | Sollmietertrag inkl. Bau-<br>rechtszinsinnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis               | Baujahr        | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige % |
|--|--|-------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|----------|
| Cham, Dorfplatz 2                                      | 247  | 34.1              | Alleineigentum                    | 1992           |                 | 523                              | 1 067   | 11.4              | 61.5          | –              | –                | 27.1       | –        |
| Conthey, Route Cantonale 2                             | 370  | –                 | Alleineigentum                    | 1989           |                 | 3 057                            | 2 480   | 71.6              | 4.6           | –              | –                | 19.8       | 4.0      |
| Conthey, Route Cantonale 4                             | 895  | 26.0              | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2009           |                 | 7 444                            | 4 979   | 80.2              | –             | 3.0            | –                | 6.1        | 10.7     |
| Conthey, Route Cantonale 11                            | 1 737  | 4.1               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2002           |                 | 10 537                           | 7 323   | 64.8              | 16.4          | 0.7            | –                | 14.3       | 3.8      |
| Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24            | 515  | 0.2               | Alleineigentum                    | 1989           |                 | 1 004                            | 1 793   | 19.4              | 55.8          | –              | –                | 24.3       | 0.5      |
| Dietikon, Kirchstrasse 20                              | 598  | 0.5               | Alleineigentum                    | 1988           |                 | 1 033                            | 1 894   | 4.5               | 84.0          | –              | –                | 11.5       | –        |
| Dübendorf, Bahnhofstrasse 1                            | 393  | 29.9              | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 1988           |                 | 1 308                            | 1 671   | 5.9               | 71.1          | –              | –                | 23.0       | –        |
| Eyholz, Kantonsstrasse 79                              | 275  | –                 | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 1991           |                 | 2 719                            | 1 319   | 92.3              | 5.6           | –              | –                | –          | 2.1      |
| Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c                   | 1 715  | –                 | Alleineigentum                    | 1991           |                 | 8 842                            | 9 528   | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Frauenfeld, Zürcherstrasse 305                         | 572  | 32.6              | Alleineigentum                    | 1982           | 2006            | 3 866                            | 4 201   | 39.3              | 34.5          | –              | –                | 22.0       | 4.2      |
| Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3             | 1 044  | 1.8               | Alleineigentum                    | 2007           |                 | 13 365                           | 5 011   | 66.0              | –             | 3.1            | –                | 15.5       | 15.4     |
| Genève, Centre Rhône-Fusterie                          | 3 090  | –                 | Stockwerk-<br>eigentum            | 1990           |                 | 2 530                            | 11 186  | 76.2              | 0.3           | –              | –                | 23.5       | –        |
| Genève, Place du Molard 2–4 <sup>2</sup>               | 7 513  | 0.4               | Alleineigentum                    | 1690           | 2002            | 1 718                            | 7 267   | 38.2              | 56.4          | 0.5            | –                | 4.1        | 0.8      |
| Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7       | 771  | 17.2              | Alleineigentum                    | 1969           | 1989            | 1 321                            | 1 602   | –                 | 47.0          | 11.8           | –                | 3.9        | 37.3     |
| Genève, Route de Meyrin 49                             | 3 818  | 42.0              | Alleineigentum                    | 1987           |                 | 9 890                            | 10 185  | –                 | 85.1          | –              | –                | 13.0       | 1.9      |
| Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6 | 2 120  | 0.2               | Alleineigentum                    | 1985           | 1994            | 591                              | 3 472   | 37.9              | 24.3          | 0.5            | –                | 3.6        | 33.7     |
| Genève, Rue des Alpes 5                                | 913  | 0.3               | Alleineigentum                    | 1860           |                 | 747                              | 2 689   | 9.7               | 45.2          | 1.2            | –                | 0.6        | 43.3     |
| Genève, Rue du Rhône 48–50 <sup>3</sup>                | 18 565   | 2.8               | Alleineigentum                    | 1921           | 2002            | 5 166                            | 33 414  | 44.5              | 33.4          | 7.2            | –                | 8.9        | 6.0      |
| Gossau SG, Wilerstrasse 82                             | 1 066  | –                 | Alleineigentum                    | 2007           |                 | 13 064                           | 4 688   | 74.7              | 5.5           | –              | –                | 10.7       | 9.1      |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille        | 13 627   | 1.9               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2002           |                 | 20 597                           | 36 008  | 52.1              | 1.0           | 28.5           | –                | 16.3       | 2.1      |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 12                       | 1 698  | 6.8               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2003           |                 | 5 344                            | 12 657  | –                 | 39.3          | 45.0           | –                | 13.6       | 2.1      |
| Heimberg, Gurnigelstrasse 38                           | 542  | 0.2               | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2000           |                 | 7 484                            | 1 572   | 82.0              | 2.8           | –              | –                | 6.9        | 8.3      |
| La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44          | 410  | –                 | Alleineigentum                    | 1972           |                 | 3 021                            | 2 506   | 94.7              | 1.7           | –              | –                | 3.0        | 0.6      |
| Lachen, Seidenstrasse 2                                | 348  | –                 | Alleineigentum                    | 1993           |                 | 708                              | 1 532   | –                 | 81.5          | –              | –                | 18.5       | –        |
| Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre          | 967  | 0.3               | Alleineigentum                    | 1930           | 2001            | 2 923                            | 10 116  | 8.4               | 54.1          | –              | –                | 24.7       | 12.8     |
| Lausanne, Rue du Pont 5                                | 6 351  | 2.1               | Alleineigentum                    | 1910           | 2004            | 3 884                            | 20 805  | 50.5              | 23.3          | 9.2            | –                | 10.1       | 6.9      |
| Les Ponts-de-Martel, Rue de la Prairie 17 <sup>4</sup> | –  | –                 |                                   |                |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |            |          |
| Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2                   | 1 400  | 2.1               | Stockwerk-<br>eigentum            | 2006           |                 | 13 150                           | 3 229   | 70.4              | 7.7           | 1.9            | –                | 14.7       | 5.3      |
| Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35                         | 1 885  | –                 | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2010           |                 | 14 402                           | 10 533  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl                 | 2 705  | 0.5               | Alleineigentum                    | 1969           | 2007            | 20 150                           | 9 418   | 67.4              | 10.8          | 2.3            | –                | 18.1       | 1.4      |
| Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora                         | 3 219  | –                 | Stockwerk-<br>eigentum            | 1979           | 2008            | 4 376                            | 9 906   | 69.5              | 12.1          | –              | –                | 9.6        | 8.8      |
| Luzern, Schwannenplatz 3                               | 734  | –                 | Alleineigentum                    | 1958           | 2004            | 250                              | 1 512   | 10.8              | 62.6          | –              | –                | 18.7       | 7.9      |
| Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude             | 2 096  | –                 | Alleineigentum                    | 1889           | 2002            | 2 479                            | 7 261   | 6.8               | 87.9          | –              | –                | 5.3        | –        |
| Luzern, Weggisgasse 20, 22                             | 735  | –                 | Alleineigentum                    | 1982           |                 | 228                              | 1 285   | 76.8              | –             | –              | –                | 23.2       | –        |
| Meilen, Seestrasse 545                                 | 511  | –                 | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2008           |                 | 1 645                            | 2 458   | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre    | 2 328  | 23.8              | Alleineigentum                    | 2018           |                 | 4 414                            | 7 609   | 33.4              | 38.2          | 9.8            | –                | 15.6       | 3.0      |
| Meyrin, Route de Meyrin 210                            | 235  | –                 | Alleineigentum<br>im Teilbaurecht | 1979           | 1999            | 3 860                            | 1 116   | 65.7              | 4.3           | –              | –                | 15.7       | 14.3     |
| Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal  | 1 259  | 16.7              | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 2003/<br>2018  |                 | 2 156                            | 2 928   | 6.1               | 87.7          | –              | –                | 6.2        | –        |
| Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1                     | 1 220  | –                 | Alleineigentum                    | 1795/<br>1993/ | 1995            | 11 537                           | 3 698   | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Münchenstein, Genuastrasse 11                          | 1 478  | –                 | Alleineigentum<br>im Baurecht     | 1998           |                 | 7 550                            | 10 109  | –                 | 21.5          | –              | –                | 32.8       | 45.7     |

<sup>2</sup> 1 241 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten<sup>3</sup> 2 789 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten<sup>4</sup> Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

**Bestandsliegenschaften**

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|   | Sollmietertrag inkl. Bau-rechtszinsentnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis                        | Baujahr | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige % |
|---|---|-------------------|--|---------|-----------------|----------------------------------|--|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|----------|
| Münchenstein, Helsinkistrasse 12                              | 712   | –                 | Alleineigentum im Baurecht                 | 1998    | 1993/           | 4744                             | 6592   | –                 | 1.4           | –              | –                | 90.6       | 8.0      |
| Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7                            | 501   | 13.0              | Alleineigentum                             | 1991    | 1992            | 1020                             | 3255   | –                 | 71.2          | –              | –                | 21.6       | 7.2      |
| Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking                         | 43  | 1.0               | Alleineigentum                             | 1960    | 1997            | 715                              | –  | –                 | –             | –              | –                | –          | –        |
| Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11                              | 263   | –                 | Alleineigentum                             | 1953    | 1993            | 262                              | 1155   | 14.0              | 57.3          | 4.7            | –                | 13.9       | 10.1     |
| Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14                              | 2144  | 1.9               | Alleineigentum                             | 2014    | 1902/           | 1928                             | 6908   | 47.6              | 15.7          | –              | –                | 11.1       | 25.6     |
| Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10                      | 2283  | –                 | Alleineigentum                             | 1985    | 2006            | 12709                            | 12855  | 33.3              | 13.2          | –              | –                | 45.5       | 8.0      |
| Oberbüren, Buchental 2  | 762   | –                 | Alleineigentum                             | 1980    | 2007            | 6391                             | 6486   | 34.3              | 1.8           | –              | –                | 62.4       | 1.5      |
| Oberbüren, Buchental 3  | 291   | 0.3               | Alleineigentum                             | 1964    |                 | 4651                             | 2336   | 20.8              | 32.6          | –              | –                | 31.6       | 15.0     |
| Oberbüren, Buchental 3a                                       | 238   | –                 | Alleineigentum                             | 1964    |                 | 3613                             | 2464   | –                 | –             | –              | –                | 100.0      | –        |
| Oberbüren, Buchental 4  | 1455  | –                 | Alleineigentum                             | 1990    |                 | 4963                             | 9547   | 38.5              | 20.3          | –              | –                | 41.2       | –        |
| Oberbüren, Buchental 5  | 65  | 31.2              | Alleineigentum                             | 1920    |                 | 3456                             | 1648   | –                 | 12.1          | –              | –                | –          | 87.9     |
| Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23                               | 302   | –                 | Stockwerkeigentum im Baurecht              | 1986    |                 | 6200                             | 1652   | 75.9              | 4.2           | –              | –                | 16.3       | 3.6      |
| Ofringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 <sup>5</sup> | 1526  | –                 | Alleineigentum                             | 2020    | 2006/           | 42031                            | 19483  | 95.9              | –             | 0.6            | –                | 2.4        | 1.1      |
| Olten, Bahnhofquai 18   | 1616  | 0.7               | Alleineigentum                             | 1996    |                 | 2553                             | 5134   | –                 | 93.6          | –              | –                | 6.4        | –        |
| Olten, Bahnhofquai 20   | 2048  | –                 | Alleineigentum                             | 1999    |                 | 1916                             | 7423   | –                 | 84.8          | –              | –                | 14.4       | 0.8      |
| Olten, Frohburgstrasse 1                                      | 95  | 47.4              | Alleineigentum                             | 1899    | 2009            | 379                              | 1196   | –                 | 78.3          | –              | –                | 21.7       | –        |
| Olten, Frohburgstrasse 15                                     | 544   | 1.0               | Alleineigentum                             | 1961    | 1998            | 596                              | 1863   | –                 | 78.6          | –              | –                | 12.1       | 9.3      |
| Olten, Solothurnerstrasse 201                                 | 333   | –                 | Alleineigentum                             | 2006    |                 | 5156                             | 1592   | 62.3              | –             | –              | –                | 31.5       | 6.2      |
| Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego                       | 2129  | 15.7              | Alleineigentum                             | 1907    | 2011            | 12922                            | 11515  | 2.4               | 61.1          | –              | –                | 10.0       | 26.5     |
| Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz                      | 2037  | –                 | Alleineigentum                             | 2015    |                 | 6169                             | 10802  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16                           | 1599  | –                 | Alleineigentum                             | 2009    |                 | 7503                             | 10925  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Otelfingen, Industriestrasse 19/21                            | 7170  | 11.9              | Alleineigentum                             | 1965    | 2000            | 101933                           | 80512  | –                 | 17.2          | –              | –                | 77.6       | 5.2      |
| Otelfingen, Industriestrasse 31                               | 1443  | 36.5              | Alleineigentum                             | 1986    | 1993            | 12135                            | 11828  | –                 | 36.1          | 0.4            | –                | 56.0       | 7.5      |
| Payerne, Route de Bussy 2                                     | 1224  | –                 | Alleineigentum                             | 2006    |                 | 12400                            | 6017   | 84.0              | 4.4           | –              | –                | 7.1        | 4.5      |
| Petit-Lancy, Route de Chancy 59                               | 7654  | 33.6              | Alleineigentum                             | 1990    |                 | 13052                            | 22225  | –                 | 68.1          | 6.1            | –                | 20.6       | 5.2      |
| Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5                                   | 2805  | –                 | Alleineigentum                             | 2004    |                 | 7005                             | 11660  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/lseli-Areal               | 1367  | 11.2              | Alleineigentum                             | 2009    |                 | 25003                            | 11372  | –                 | 19.0          | –              | –                | 65.4       | 15.6     |
| Romanel, Chemin du Marais 8                                   | 1270  | 36.7              | Alleineigentum                             | 1973    | 1995            | 7264                             | 6874   | 87.3              | 0.2           | –              | –                | 11.5       | 1.0      |
| Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20                                | 518   | –                 | Alleineigentum                             | 1988    | 2004            | 1039                             | 2669   | 1.9               | 65.1          | –              | –                | 32.6       | 0.4      |
| Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli                         | 461   | –                 | Stockwerkeigentum                          | 1974    | 2010            | 25780                            | 980  | 87.2              | –             | –              | –                | 12.8       | –        |
| Spreitenbach, Müslistrasse 44                                 | 243   | –                 | Alleineigentum                             | 2002    |                 | 2856                             | 516  | –                 | 6.9           | 30.3           | –                | 4.0        | 58.8     |
| Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark                   | 5344  | 17.2              | Alleineigentum                             | 1972    | 2003            | 10318                            | 28437  | 62.5              | 27.1          | –              | –                | 7.4        | 3.0      |
| St. Gallen, Spisergasse 12                                    | 470   | –                 | Alleineigentum                             | 1900    | 1998            | 208                              | 1070   | 82.7              | –             | –              | –                | –          | 17.3     |
| St. Gallen, Spisergasse 12                                    | 217   | 26.0              | Alleineigentum                             | 1423    | 1984            | 165                              | 617  | 31.6              | 17.7          | –              | –                | 24.1       | 26.6     |
| St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena             | 16413   | 0.9               | Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum | 2008    |                 | 33106                            | 39751  | 57.9              | 9.6           | 11.4           | –                | 19.4       | 1.7      |
| St-Imier, Rue de la Clef 36 - Les Lauriers <sup>4</sup>       | –   | –                 | –  | –       | –               | –                                | –  | –                 | –             | –              | –                | –          | –        |
| Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 <sup>4</sup>         | –   | –                 | –  | –       | –               | –                                | –  | –                 | –             | –              | –                | –          | –        |
| Sursee, Moosgasse 20  | 594   | 0.3               | Alleineigentum                             | 1998    |                 | 4171                             | 2426   | 82.8              | –             | –              | –                | 15.0       | 2.2      |
| Thônex, Rue de Genève 104–108                                 | 4452  | 0.4               | Alleineigentum                             | 2008    |                 | 9224                             | 11436  | 54.8              | 3.1           | 3.5            | –                | 8.3        | 30.3     |
| Thun, Bälliz 67   | 765   | 12.8              | Alleineigentum                             | 1953    | 2001            | 875                              | 3197   | 19.9              | 63.3          | 2.0            | –                | 11.1       | 3.7      |
| Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8                              | 2227  | –                 | Alleineigentum im Baurecht                 | 2003    |                 | 14520                            | 11556  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Uster, Poststrasse 10   | 377   | –                 | Alleineigentum                             | 1972    | 2012            | 701                              | 1431   | –                 | 78.4          | –              | –                | 21.6       | –        |

<sup>4</sup> Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

<sup>5</sup> Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

## Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|   | Sollmietertrag inkl. Bau-<br>rechtszinsentnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis                      | Baujahr       | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige % |
|---|---|-------------------|--|---------------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|----------|
| Uster, Poststrasse 12   | 156   | 4.6               | Alleineigentum<br>Kauf per<br>01.03.2020 | 1890          |                 | 478                              | 673   | 35.7              | 6.7           | –              | –                | –          | 576      |
| Uster, Poststrasse 14/20  | 657   | 8.3               | Alleineigentum                           | 1854          | 2000            | 2449                             | 3194  | 63.3              | 11.7          | 3.8            | –                | 19.5       | 1.7      |
| Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza                                 | 4605  | 8.0               | Alleineigentum                           | 2007          |                 | 10170                            | 13619   | –                 | 81.9          | –              | –                | 17.2       | 0.9      |
| Vevey, Rue de la Clergère 1   | 735   | –                 | Alleineigentum                           | 1927          | 1994            | 717                              | 3055  | –                 | 88.8          | –              | –                | 11.2       | –        |
| Wabern, Nesslerenweg 30   | 1012  | –                 | Alleineigentum                           | 1990          |                 | 4397                             | 6288  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Wil, Obere Bahnhofstrasse 40  | 829   | –                 | Alleineigentum                           | 1958          | 2008            | 1105                             | 2877  | 80.4              | 8.6           | –              | –                | 7.2        | 3.8      |
| Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17                                      | 9841  | 9.9               | Alleineigentum                           | 2004          |                 | 15069                            | 37068   | –                 | 71.4          | 0.5            | –                | 15.5       | 12.6     |
| Winterthur, Untertor 24   | 371   | –                 | Alleineigentum                           | 1960          | 2006            | 290                              | 1364  | –                 | 69.9          | –              | –                | 30.1       | –        |
| Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6   | 7472  | –                 | Alleineigentum                           | 1999          |                 | 21804                            | 37170   | –                 | 87.4          | –              | –                | 12.0       | 0.6      |
| Zollikofen, Industriestrasse 21   | 1327  | –                 | Alleineigentum<br>Kauf per<br>01.03.2020 | 2003          |                 | 2906                             | 7263  | –                 | 73.6          | 3.1            | –                | –          | 23.3     |
| Zollikon, Bergstrasse 17, 19  | 592   | 0.1               | Alleineigentum                           | 1989          | 2004            | 1768                             | 2126  | –                 | 70.2          | –              | –                | 29.8       | –        |
| Zollikon, Forchstrasse 452–456  | 630   | –                 | Alleineigentum                           | 1984/<br>1998 |                 | 2626                             | 2251  | –                 | 68.4          | –              | –                | 31.6       | –        |
| Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center                                | 2263  | 20.6              | Alleineigentum<br>im Baurecht            | 1997          |                 | 9563                             | 13271   | 63.0              | 1.6           | 13.0           | –                | 13.3       | 9.1      |
| Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/<br>Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1      | 5987  | 11.0              | Alleineigentum                           | 2002          |                 | 7400                             | 16035   | –                 | 90.5          | –              | –                | 9.5        | –        |
| Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2                            | 6685  | 5.5               | Alleineigentum                           | 2003          |                 | 8981                             | 20169   | –                 | 91.3          | –              | –                | 8.7        | –        |
| Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude                                   | 692   | –                 | Alleineigentum                           | 1889          | 2012            | 1367                             | 2776  | –                 | 53.1          | 25.8           | –                | 21.1       | –        |
| Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport                                  | 8719  | –                 | Alleineigentum                           | 2001          |                 | 9830                             | 23529   | –                 | 92.0          | –              | –                | 7.7        | 0.3      |
| Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243                                  | 2121  | 32.0              | Alleineigentum                           | 1942-<br>2003 |                 | 13978                            | 11883   | –                 | 60.7          | 22.2           | –                | 10.2       | 6.9      |
| Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND                               | 4340  | 31.5              | Alleineigentum                           | 2019          |                 | 9021                             | 20956   | 3.9               | 96.0          | –              | –                | –          | 0.1      |
| Zürich, Bahnhofstrasse 42   | 2142  | –                 | Alleineigentum                           | 1968          | 1990            | 482                              | 2003  | 42.7              | 44.6          | –              | –                | 12.7       | –        |
| Zürich, Bahnhofstrasse 69   | 1487  | 0.4               | Alleineigentum                           | 1898          | 2007            | 230                              | 1124  | 10.8              | 77.9          | –              | –                | 11.0       | 0.3      |
| Zürich, Bahnhofstrasse 106  | 1615  | –                 | Alleineigentum                           | 1958          |                 | 200                              | 1210  | 11.7              | 53.6          | –              | –                | 31.7       | 3.0      |
| Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24                          | 3845  | –                 | Alleineigentum                           | 1966-<br>1968 | 2013-<br>2016   | 1347                             | 5811  | –                 | 85.6          | 2.1            | –                | 11.4       | 0.9      |
| Zürich, Brandschenkestrasse 25  | 4962  | –                 | Alleineigentum                           | 1910          | 2017            | 3902                             | 17164   | –                 | –             | 70.6           | –                | 20.4       | 9.0      |
| Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70                                      | 4065  | –                 | Alleineigentum                           | 1993          |                 | 11732                            | 19343   | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Zürich, Etzelstrasse 14   | 1205  | –                 | Alleineigentum                           | 2017          |                 | 1809                             | 2135  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark   | 6240  | 4.5               | Alleineigentum                           | 1979          | 2013-<br>2015   | 8270                             | 24159   | 1.7               | 70.4          | 4.1            | –                | 22.1       | 1.7      |
| Zürich, Flurstrasse 89  | 446   | –                 | Alleineigentum                           | 1949          | 2003            | 2330                             | 3331  | –                 | 12.0          | –              | –                | 11.3       | 76.7     |
| Zürich, Fraumünsterstrasse 16   | 4983  | 0.3               | Alleineigentum                           | 1901          | 2017            | 2475                             | 8597  | 15.4              | 73.8          | –              | –                | 10.8       | –        |
| Zürich, Giesshübelstrasse 15  | 1339  | 0.8               | Alleineigentum                           | 1956          | 1999            | 1713                             | 2843  | –                 | 88.5          | –              | –                | 11.5       | –        |
| Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey  | 11112   | –                 | Alleineigentum                           | 2014          |                 | 9573                             | 41251   | –                 | 86.0          | 9.8            | –                | 4.2        | –        |
| Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower                                       | 20181   | 0.4               | Alleineigentum                           | 2011          |                 | 10451                            | 48138   | 0.7               | 87.3          | 5.5            | –                | 6.4        | 0.1      |
| Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag                                   | 1074  | 1.1               | Alleineigentum                           | 1929-<br>1978 |                 | 9507                             | 7183  | –                 | 21.7          | –              | –                | 19.1       | 59.2     |
| Zürich, Josefstrasse 53, 59   | 3798  | 3.0               | Alleineigentum                           | 1962/<br>1972 | 2001            | 2931                             | 12072   | 5.6               | 78.2          | 1.4            | –                | 14.3       | 0.5      |
| Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19                               | 933   | –                 | Alleineigentum                           | 1900/<br>1995 | 1996            | 1630                             | 1829  | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/<br>Regensdorferstrasse 18a | 2997  | –                 | Alleineigentum                           | 1991          |                 | 9557                             | 14790   | –                 | –             | –              | 100.0            | –          | –        |
| Zürich, Maagplatz 1/Platform  | 6974  | –                 | Alleineigentum                           | 2011          |                 | 5907                             | 20310   | 2.1               | 91.1          | 0.5            | –                | 4.9        | 1.4      |
| Zürich, Manessestrasse 85   | 2793  | 11.1              | Alleineigentum                           | 1985          | 2012            | 3284                             | 8270  | –                 | 71.2          | –              | –                | 24.9       | 3.9      |

**Bestandsliegenschaften**

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|   | Sollmietertrag inkl. Bau-<br>rechtszinseinnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis              | Baujahr | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik %  | Übrige %   |
|---|---|-------------------|----------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| Zürich, Müllerstrasse 16, 20                              | 6646  | 0.1               | Alleineigentum                   | 1980    | 2006            | 3864                             | 13692   | –                 | 93.1          | –              | –                | 5.8         | 1.1        |
| Zürich, Nansenstrasse 5/7                                 | 2236  | 0.1               | Alleineigentum                   | 1985    |                 | 1740                             | 5864  | 39.1              | 270           | –              | –                | 6.1         | 278        |
| Zürich, Ohmstrasse 11, 11a                                | 2097  | 0.1               | Alleineigentum                   | 1927    | 2007            | 1970                             | 6031  | 54.7              | 23.4          | 2.2            | –                | 14.7        | 5.0        |
| Zürich, Querstrasse 6                                     | 176   | –                 | Alleineigentum                   | 1927    | 1990            | 280                              | 563   | 7.6               | 5.7           | –              | –                | –           | 86.7       |
| Zürich, Restelbergstrasse 108                             | 353   | –                 | Alleineigentum                   | 1936    | 1997            | 1469                             | 672   | –                 | –             | –              | 100.0            | –           | –          |
| Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli                             | 27300   | –                 | Alleineigentum                   | 1898    | 2010            | 6514                             | 36770   | 64.6              | 3.7           | 13.3           | –                | 12.8        | 5.6        |
| Zürich, Siewerdstrasse 8                                  | 1145  | –                 | Alleineigentum                   | 1981    |                 | 1114                             | 3687  | –                 | 91.1          | –              | –                | 8.9         | –          |
| Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16                   | 1785  | –                 | Alleineigentum                   | 1885    | 2007            | 1155                             | 2858  | 3.9               | 71.2          | 13.6           | –                | 6.5         | 4.8        |
| Zürich, Stadelhoferstrasse 18                             | 1062  | 9.3               | Alleineigentum                   | 1983    | 2004            | 1046                             | 1906  | 19.6              | 48.9          | 11.9           | –                | 19.0        | 0.6        |
| Zürich, Stadelhoferstrasse 22                             | 1490  |                   |                                  |         |                 |                                  |   |                   |               |                |                  |             |            |
| Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20 | 3841  | 0.7               | Alleineigentum                   | 1957    | 1999            | 1534                             | 6174  | 10.9              | 69.0          | 2.1            | –                | 16.5        | 1.5        |
| Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus                  | 2596  | 1.1               | Alleineigentum<br>mit Konzession | 1972    | 2009            | 1970                             | 84  | 100.0             | –             | –              | –                | –           | –          |
| Zürich, Talacker 21, 23                                   | 2977  | 0.2               | Alleineigentum                   | 1965    | 2008            | 1720                             | 4904  | 9.6               | 64.2          | –              | –                | 26.2        | –          |
| <b>Total Bestandsliegenschaften</b>                       | <b>452084</b>   | <b>4.9</b>        |                                  |         |                 | <b>1124508</b>                   | <b>1610185</b>                                    | <b>18.0</b>       | <b>42.7</b>   | <b>7.0</b>     | <b>7.8</b>       | <b>16.0</b> | <b>8.5</b> |

**Unbebaute Grundstücke**

Detailangaben per 31.12.2020

Nutzflächenübersicht

|  | Sollmietertrag inkl. Bau-<br>rechtszinsentnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis | Baujahr | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup><br>ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik % | Übrige %    |
|--|---|-------------------|---------------------|---------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------|---------------|----------------|------------------|------------|-------------|
| Augst, Rheinstrasse 54                   | 106   | -                 | Alleineigentum      | na      |                 | 10958                            | 1   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| Dietikon, Bodacher                       | 25  | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 13615                            | 1 375   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| Dietikon, Bodacher/Im Maienweg           | -   | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 4249                             | 4 240   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten         | 10  | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 3 825                            | 4 324   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| Meyrin, Route de Pré-Bois                | 24  | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 10 183                           | 294   | -                 | 100.0         | -              | -                | -          | -           |
| Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10 | -   | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 5 895                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -          | -           |
| Oberbüren, Buchental/Parkplatz           | 29  | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 1 825                            | -   | -                 | -             | -              | -                | -          | -           |
| Spreitenbach, Joosacker 7                | 37  | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 16 256                           | 7 759   | -                 | -             | -              | -                | -          | 100.0       |
| Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld        | -   | -                 | Alleineigentum      |         |                 | 11 197                           | -   | -                 | -             | -              | -                | -          | -           |
| <b>Total unbebaute Grundstücke</b>       | <b>231</b>  | <b>-</b>          |                     |         |                 | <b>78 003</b>                    | <b>17 993</b>                                     | <b>-</b>          | <b>1.6</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>98.4</b> |

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

| Detailangaben per 31.12.2020                              |   |                   |                                       |           |                 |                                  | Nutzflächenübersicht                           |                   |               |                |                  |             |             |
|---|---|-------------------|---------------------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------|--|-------------------|---------------|----------------|------------------|-------------|-------------|
|   | Sollmietertrag inkl. Bau-rechtszinsentnahmen TCHF | Leerstandsquote % | Eigentumsverhältnis                   | Baujahr   | Renovationsjahr | Grundstücksfläche m <sup>2</sup> | Total Nutzflächen m <sup>2</sup> ohne GA/EP/PP | Verkaufsflächen % | Büroflächen % | Hotel/Gastro % | Leben im Alter % | Logistik %  | Übrige %    |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Stüchi Park <sup>6</sup>      | 500   | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 10222                            | 7960   | -                 | 48.3          | -              | -                | 15.2        | 36.5        |
| Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge    | -   | -                 | Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum |           |                 | 5170                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4        | -   | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 1785                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac                      | -   | -                 | Alleineigentum im Teilbaurecht        |           |                 | 3086                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon        | -   | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 17768                            | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick               | -   | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 5197                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick                  | 65  | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 1553                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED                          | 105   | -                 | Alleineigentum                        | 1992/2003 |                 | 18787                            | 16460  | -                 | 81.6          | 10.9           | -                | 6.5         | 1.0         |
| Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau                   | -   | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 7897                             | -  | -                 | -             | -              | -                | -           | -           |
| Zürich, Juchstrasse 3/West-Log                            | 209   | -                 | Alleineigentum                        |           |                 | 7733                             | 17343  | 1.3               | 43.2          | -              | -                | 1.4         | 54.1        |
| <b>Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b> | <b>879</b>  | <b>-</b>          |                                       |           |                 | <b>79198</b>                     | <b>41763</b>                                   | <b>0.6</b>        | <b>59.3</b>   | <b>4.3</b>     | <b>-</b>         | <b>6.0</b>  | <b>29.8</b> |
| <b>Gesamttotal</b>  | <b>453194</b>                                     |                   |                                       |           |                 | <b>1281709</b>                   | <b>1669941</b>                                 | <b>17.3</b>       | <b>42.8</b>   | <b>6.9</b>     | <b>7.5</b>       | <b>15.6</b> | <b>9.9</b>  |

<sup>6</sup> Integration der Landfläche der abgebrochenen Liegenschaft Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805

## Impressum

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

### Gesamtverantwortung | Redaktion

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

### Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

### Übersetzung

Supertext AG, Zürich

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

### Disclaimer

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

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