

Geschäftsbericht 2015 | Teil **03**

FINANZBERICHT



SWISS PRIME SITE

INHALT

3 AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

5 BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN

15 KONZERNRECHNUNG

- 16 Bericht der Revisionsstelle
- 18 Konzernerfolgsrechnung
- 19 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 20 Konzernbilanz
- 21 Konzerngeldflussrechnung
- 22 Konzerneigenkapitalnachweis
- 23 Anhang der Konzernrechnung

83 JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

- 84 Bericht der Revisionsstelle
- 86 Erfolgsrechnung
- 87 Bilanz
- 88 Anhang der Jahresrechnung
- 94 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

95 EPRA-KENNZAHLEN

99 KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

103 OBJEKTANGABEN

GLIEDERUNG DES GESCHÄFTSBERICHTS

Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site gliedert sich in drei Teile. Diese stehen auf der Webseite www.swiss-prime-site.ch als PDF zum Download zur Verfügung.

Teil
01

STRATEGIE- UND
LAGEBERICHT

Teil
02

CORPORATE GOVERNANCE
UND VERGÜTUNGSBERICHT

Teil
03

FINANZBERICHT

LESEHINWEIS

[] Vorjahreszahlen sind in eckige Klammern gesetzt.

..... AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

AUSGE WÄHLTE KONZERN ZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 785.0	9 686.6	-1.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	443.1	445.9	0.6
Leerstandsquote	%	6.6	6.7	1.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	105.1	n.a.
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	100.1	109.0	8.9
Ertrag aus Retail ¹	CHF Mio.	151.9	136.8	-9.9
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	CHF Mio.	153.3	184.2	20.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	852.7	995.2	16.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	113.2	124.6	10.1
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	12.9	12.1	-6.2
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	2.1	30.9	1371.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	497.9	582.6	17.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	462.8	553.4	19.6
Gewinn	CHF Mio.	286.7	355.1	23.9
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	-0.8	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	288.2	377.1	30.8
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	-0.8	n.a.
Eigenkapital	CHF Mio.	4 201.8	4 956.0	17.9
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	1.6	0.2	-87.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	46.4	17.1
Fremdkapital	CHF Mio.	6 400.3	5 734.6	-10.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 602.1	10 690.6	0.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.0	7.6	8.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	4.3	16.2
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.72	5.30	12.3
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	84.77	85.83	1.3
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	69.06	71.15	3.0

Angaben ohne Neubewertungseffekte³

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	349.6	428.9	22.7
Gewinn	CHF Mio.	236.0	280.8	19.0
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	-0.2	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	207.6	273.6	31.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.90	4.20	7.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.1	3.4

¹ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

² 2015: Kauf der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

2014: Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

³ Neubewertungen und latente Steuern

..... **BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN**

BERICHT DES BE WERTUNGS EXPERTEN

BERICHT DES BEWERTUNGS- EXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von der Wüest & Partner AG halbjährlich (Liegenschaften im Bau vierteljährlich) auf ihre aktuellen Fair Values bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2015.

BEWERTUNGSSTANDARDS UND GRUNDLAGEN

Die per Stichtag 31. Dezember 2015 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem Fair Value, wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Property» und IFRS 13 «Fair Value Measurement» umschrieben wird. Dabei entspricht der Fair Value demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exit-Preis).

DEFINITION DES FAIR VALUES

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 Fair Values unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend dem Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («gross fair value»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value 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 FAIR VALUES

Die Fair Values sind erstmalig per 30. Juni 2013 auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie («highest and best use») 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 Fair Values 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 Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes 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 Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien von Swiss Prime Site erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-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 Fair Values 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 bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9), das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS 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 2016).

BEWERTUNGSMETHODE

Renditeliegenschaften werden von der Wüest & Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value 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 2015 wurden 12 Liegenschaften veräussert sowie 2 Liegenschaften, 1 Finanzierungsleasing erworben und 1 Teilzukauf Bauland getätigt. Eine Liegenschaft wurde aufgeteilt.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe veränderte somit den Gesamtbestand um minus 8 Liegenschaften und beinhaltet neu 182 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 12 Liegenschaften diverser Grössen (Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern am Albis, Via San Gottardo 99-99b in Bellinzona, Place Cornavin 10 sowie Quai du Seujet 30, beide in Genève, Schaffhauserstrasse 59 in Glattbrugg, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62 in Luzern, Bohl 1/Goliathgasse 6 in St. Gallen, Allmendweg 8/Riverside Business Park in Zuchwil sowie Hardstrasse 219/Maaghof Nord und Ost, Hönggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost und Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost, alle in Zürich) mit einem Fair Value per 31. Dezember 2014 von CHF 422.8 Mio. verkauft.

In der Berichtsperiode wurden 4 Käufe (1 Projektliegenschaft: Zürcherstrasse 39 in Schlieren, 1 Bestandesliegenschaft: bestehend aus 3 Stockwerkeigentumswohnungen an der Ebnaterstrasse 45 in Wattwil, 1 Finanzierungsleasing: Buechenstrasse 8 in Stadel, 1 Teilzukauf Bauland: Route de Pré-Bois in Meyrin) mit Fair Values per 31. Dezember 2015 von total CHF 57.1 Mio. getätigt.

Die ehemalige Entwicklungsliegenschaft Müllackerstrasse 2,4/Bubenholz in Opfikon befindet sich per 31. Dezember 2015 erstmals im Bestandesportfolio (Erstbewertung nach Fertigstellung).

Das Gesamtportfolio setzt sich zusammen aus 165 bestehenden Renditeliegenschaften, 13 Baulandparzellen, wobei dies den Teilzukauf beinhaltet, und 4 Entwicklungsarealen (Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern; Zürcherstrasse 39 in Schlieren und Brandschenkestrasse 25 sowie Flurstrasse 55/Flurpark/Medienpark, beide in Zürich).

Bei den verkauften Liegenschaften lag der gesamthaft erzielte Verkaufspreis bei CHF 452.9 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Aktuell stehen 3 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- > Bei der Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern besteht ein Umnutzungsprojekt mit Totalsanierung und ein Neubau von Townhouses. Diese zukünftige Wohn- und Geschäftsliegenschaft soll einen Teil Stockwerkeigentum umfassen und wird voraussichtlich bis 2021 erstellt sein.
- > Zürich, Brandschenkestrasse 25, ist eine innerstädtische Büroliegenschaft, welche derzeit zu einem Hotel transformiert wird.
- > Ferner wurde die Liegenschaft Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich einer Totalsanierung unterzogen. Die Vermietung läuft seit 1. Juli 2015.

Das Entwicklungsprojekt für das Segment Leben und Wohnen im Alter, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz in Opfikon wurde per 1. April 2015 eröffnet und wird neu als Vitadomo-Seniorenzentrum mit Pflegeabteilung im Bestand geführt.

Neubauprojekte werden seit 1. Januar 2009 vierteljährlich zum Fair Value, unter Berücksichtigung der spezifischen Risiken aus Planung, Herstellung und Vermietung, bewertet. Quartalsweise erfolgt lediglich ein Review der halbjährlichen Bewertung. Neubauprojekte, die zum späteren Verkauf (zum Beispiel Stockwerkeigentumswohnungen) bestimmt sind, werden zu Herstellkosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert bewertet.

Während der Berichtsperiode erfolgte eine Paket-Transaktion mit der Swiss Prime Anlagengestiftung.

BEWERTUNGSERGEBNISSE PER 31. DEZEMBER 2015

Per 31. Dezember 2015 wird der Fair Value des Gesamtportfolios der Swiss Prime Site-Gruppe (total 182 Liegenschaften) mit CHF 9 686.6 Mio. bewertet. Damit hat sich der Fair Value des Portfolios gegenüber 31. Dezember 2014 um CHF –98.4 Mio. respektive –1.0% reduziert. Details zu der Wertminderung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

VERÄNDERUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2014	9 785.0
+ Wertänderungen Bestand	221.6
+ Erwerb Finanzierungsleasing	16.2
Stadel, Buechenstrasse 8	16.2
+ Kauf Projekt	34.9
Schlieren, Zürcherstrasse 39	34.9
+ Kauf Bestand	1.1
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	1.1
+ Kauf Bauland	4.9
Meyrin, Route de Pré-Bois	4.9
+ Erstbewertung nach Fertigstellung	9.5
Opfikon, Müllackerstrasse/Bubenholz	9.5
– Verkäufe Bestand	–422.8
Affoltern am Albis, Obere Bahnhofstrasse 14	–8.8
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	–19.3
Genève, Place Cornavin 10	–25.8
Genève, Quai du Seujet 30	–15.1
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	–5.6
Luzern, Weinberglistrasse 4/Triebschenstrasse 62	–59.4
St. Gallen, Bohn 1/Goliathgasse 6	–26.9
Zuchwil, Allmendweg 8/Riverside Business Park	–90.4
Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof Nord und Ost	–96.4
Zürich, Hönggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22	–29.4
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	–24.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	–21.7
+ Wertänderungen Bauländer	8.3
+ Wertänderungen Projekte	27.9
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	0.6
Zürich, Brandschenkestrasse 25	18.6
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark/Medienpark	8.7
Fair Value per 31.12.2015	9 686.6

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2015 betrug +2.6%. Von den 163 Bestandesliegenschaften (ohne Kauf Bestand (1), Erwerb Finanzierungsleasing (1), Kauf Projekt (1), Baulandparzellen (13) und Liegenschaften im Bau (3) – total 19 Liegenschaften) wurden 121 Liegenschaften höher, 0 Liegenschaften gleich und 42 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2015.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios erklärt sich in erster Linie durch das weiterhin sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften sinkenden Renditeerwartungen der Investoren. Ferner durch Neuabschlüsse von Verträgen auf deutlich höheren Ertragsniveaus, abgeschlossene Investitionen sowie generell durch die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten.

Die Wertebussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen, Leerständen beziehungsweise angepassten Leerstandsrisiken sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Der Erfolg aus den per 31. Dezember 2015 verkauften Stockwerkeigentumseinheiten wird in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

AUSBLICK GESCHÄFTSFLÄCHENMÄRKTE

Mehr als ein Jahr ist vergangen, seitdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Euro-Mindestkurs aufgegeben und das Zielband für den Dreimonats-Libor auf –1.25% bis –0.25% gesenkt hat. Mit dem Entscheid veränderte sich die Ausgangslage für die Schweizer Wirtschaft und damit auch für den hiesigen Bau- und Immobilienmarkt schlagartig. Die Folgen sind bis heute spürbar, sie dürften die Entwicklung der Realwirtschaft und der Anlagemärkte auch im Jahr 2016 mitbeeinflussen.

Eine schockartige Wirtschaftskrise blieb der Schweiz nach der Massnahme der SNB erspart. Nichtsdestotrotz machte der starke Franken insbesondere den Waren- und Dienstleistungsexporten zu schaffen. Für das Jahr 2016 geht Wüest & Partner davon aus, dass sich das reale Bruttoinlandprodukt um rund 1% erhöhen wird, was im Vergleich zum Mittel der letzten fünf Jahre unterdurchschnittlich ist (Diese Einschätzung orientiert sich an den Prognosen der einschlägigen Schweizer Wirtschaftsinstitute). Wie in den vorangegangenen Jahren wird diese Entwicklung insbesondere durch den privaten und öffentlichen Konsum gestützt.

Zwischen dem 2. Quartal 2014 und dem 2. Quartal 2015 ist die Gesamtbeschäftigung in der Schweiz noch um rund 40 000 Vollzeitäquivalente gestiegen. Infolge des zu erwartenden schwächeren Wirtschaftswachstums muss allerdings davon ausgegangen werden, dass sich die Schaffung neuer Arbeitsplätze verlangsamen wird. Bei der Arbeitslosenquote geht das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) von einer leichten Zunahme auf 3.6% bis Ende dieses Jahres aus.

Angetrieben vom erstarkten Schweizer Franken, vom intensiven globalen Wettbewerb und von technologischen Innovationen hat sich der Strukturwandel im letzten Jahr intensiviert. Dies führt zu einer besonders herausfordernden Ausgangslage im Segment der Geschäftsflächen. Gerade Betriebe im Gastgewerbe und im Handel stehen unter Druck, während das Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen wächst. Gleichzeitig fokussieren die einzelnen Branchen noch stärker auf Tätigkeiten, für die hochqualifizierte Arbeitskräfte nötig sind. Ausserdem werden aufgrund der neuen technologischen Möglichkeiten sowohl Dienstleistungen als auch die Distributionswege von Waren und Dienstleistungen revolutioniert.

Parallel zum Strukturwandel ist – bedingt durch rechtliche und ökonomische Unsicherheiten – eine gewisse Zurückhaltung der Unternehmen bei Expansionsbestrebungen wie auch bei Investitionsaktivitäten zu beobachten. Der wirtschaftliche Wandel dürfte sich damit mittel- bis langfristig fortsetzen.

Es ist zu erwarten, dass der Neubau im laufenden Jahr um 3.1% und der Umbau um 5.4% zurückgehen werden. Zwar suggeriert die Entwicklung der Baubewilligungen gar einen noch stärkeren Rückgang des Neubaus, jedoch kommt es aufgrund der auf mehrere Jahre ausgelegten Erstellungsdauer bei den Grossprojekten zu einer langsameren Abnahme der effektiven Bautätigkeit. Und weil viele Eigentümer ihre Geschäftsliegenschaften mittlerweile saniert haben, um sie wieder marktfähig zu machen, nimmt auch die Umbautätigkeit ab.

Mit der Einführung von Negativzinsen Anfang des letzten Jahres erfuhren indirekte Immobilienanlagen einen starken Auftrieb: Schon im Januar und Februar 2015 konnten hohe Kursanstiege bei den kotierten Schweizer Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienfonds beobachtet werden. In der Folge stiegen auch die Agios in die Höhe und lagen bald deutlich über den langfristigen Durchschnittswerten. Die starken Kursanstiege korrigierten sich später wieder – Ende Juni lagen die Kurswerte des WUPIX-A (Immobilien-AGs) und des WUPIX-F (Immobilienfonds) wieder auf dem gleichen Niveau wie vor dem 15. Januar 2015. In der zweiten Jahreshälfte löste die starke Nachfrage nach Immobilienanlagen zwei weitere Kursrallyes aus, während der klassische Aktienmarkt grosse Schwankungen zeigte. Über das gesamte Jahr 2015 betrug der durchschnittliche Total Return für kotierte Immobilienaktiengesellschaft-

ten 9.2%, für Immobilienfonds 4.2%. Im Vergleich zur gesamten Schweizer Börse haben die Immobilienaktien und -fonds auch ins 2016 einen passablen Start hingelegt. Damit präsentiert sich die Ausgangslage für indirekte Immobilienanlagen zum Jahresanfang vorteilhaft, wenn auch herausfordernd.

Aufgrund der faktisch ausbleibenden Renditen risikoloser Anlagen (zum Beispiel 10-jährige Bundesobligationen) bleiben auch direkte Immobilieninvestments äusserst attraktiv. Sowohl bei institutionellen als auch privaten Anlegern stieg die Zahlungsbereitschaft im letzten Jahr nochmals an, was zu weiterhin steigenden Transaktionspreisen führte. In der Folge sanken die Nettoanfangsrenditen. Die tiefsten Renditen für Geschäftsliegenschaften (2.3%) werden derzeit bei Transaktionen an Toplagen in der Stadt Zürich erzielt. Vor der Einführung der Negativzinsen lagen sie hier noch bei 2.7%. Es ist zu erwarten, dass die Nettoanfangsrenditen während des laufenden Jahres im jetzigen Bereich zu liegen kommen. Bei Liegenschaften an ungünstigen Lagen, mit hohen Leerständen oder strukturellen Mängeln bleiben die Kaufinteressenten selektiver und kritischer.

Büroflächenmarkt

Dass sich die Angebotsziffern des Büromarkts seit dem 1. Quartal 2015 stabilisiert haben, ist vor allem auf die seit 2013 nachlassende Bautätigkeit im Segment der Büroflächen zurückzuführen. Auf der Nachfrageseite lässt zwar der Zusatzbedarf durch neue und expandierende Unternehmen zu wünschen übrig. Jedoch sind die bestehenden Nachfrager nach wie vor verhältnismässig mobil. Insbesondere Miet- und Betriebskosten, aber auch Standortabwägungen sind oft der Grund für Umzugsüberlegungen. Je besser die Büroflächen den sich verändernden Bedürfnissen der Mieter angepasst werden, desto aussichtsreicher ist es, neue Mieter für sie zu finden.

Die Mietpreise der angebotenen Büroflächen sind im letzten Jahr um 2.9% gestiegen. Dies kann unter anderem mit der Bautätigkeit der letzten Jahre erklärt werden: Einerseits wurden viele neue Flächen an gut erschlossenen Lagen geschaffen; andererseits wurde der Zustand und teilweise auch der Ausbaustandard älterer Liegenschaften verbessert, um die Aussicht auf höhere oder zumindest gleich bleibende Mieten zu wahren. Derzeit geraten die Angebotsmieten weiter unter Druck, weshalb Wüest & Partner im laufenden Jahr mit einem Preisrückgang von 2.4% rechnet.

Bei den Abschlussmieten sind die Preisrückgänge bereits feststellbar. Beim qualitätsbereinigten Preisindex der neu abgeschlossenen Mietverträge zeigen sich vielerorts Preisrückgänge: Im Durchschnitt sanken die Preise in der Schweiz zwischen Mitte 2014 und Mitte 2015 um 1.2%. Das bedeutet, dass die Mietpreise für gleichwertige Flächen rückläufig und die Vermieter in zunehmendem Ausmass zu Mietpreiszugeständnissen gezwungen sind.

Verkaufsflächenmarkt

Die angebotenen Verkaufsflächen haben sich Ende des vergangenen Jahres auf über 500 000 Quadratmeter pro Quartal erhöht und haben damit Werte erreicht, die zuletzt im Jahr 2006 registriert wurden. Aufgrund des deutlich höheren Angebots sind die Mietpreise stärker unter Druck geraten. So sind die Angebotsmieten während des Jahres 2015 im Schweizer Mittel um 3.3% gesunken. Auch im laufenden Jahr wird kein Richtungswechsel erwartet. Wüest & Partner geht von einem Rückgang der Mietpreise von 3.2% im 2016 aus.

Dass mit rückläufigen Mietpreisen zu rechnen ist, lässt sich auf verschiedene Ursachen zurückführen: Erstens bleibt aufgrund des starken Schweizer Frankens das Einkaufen im Ausland für die Schweizer Bevölkerung attraktiv. Zweitens haben die online getätigten Einkäufe nochmals deutlich zugelegt, was weiter auf die Umsätze von Verkaufsläden drückt. Und drittens entwickeln sich die Detailhandelsumsätze mittlerweile rückläufig. Ende November 2015 lagen die realen saisonbereinigten Umsätze 2.2% tiefer als im Vorjahresmonat.

Wüest & Partner AG
Zürich, 20. Januar 2016

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

BEWERTUNGSANNAHMEN PER 31. DEZEMBER 2015

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 («highest and best use»). 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.

Der Bewertungs- beziehungsweise Berechnungszeitraum (DCF-Methode) erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten zehn Jahre wird eine detailliertere Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.0% 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 (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus werden die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest & Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird.

Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandesliegenschaften inklusive Erstbewertung nach Fertigstellung) beträgt in der aktuellen Bewertung 3.66%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 4.69%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.7%, der höchste bei 5.3%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2016 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 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt entsprechenden Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Herstellkosten bewertet, das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2. Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Fair Values werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz 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.

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, 20. Januar 2016

..... KONZERNRECHNUNG

KON
ZERN
RECH
NUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 18–82, 104–111) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2016

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4/5	443 113	445 871
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4/5	–	105 081
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4/5	100 084	109 004
Ertrag aus Retail	4/5	151 855	136 808
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	3/4/5	153 259	184 152
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	4 361	14 294
Betriebsertrag		852 672	995 210
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/18	113 234	124 571
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	6	12 912	12 118
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	4/7	2 062	30 910
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3/4	810	–
Immobilienaufwand	4/8	–96 324	–103 312
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	4	–	–62 917
Warenaufwand	4	–87 881	–84 724
Personalaufwand	4/9	–247 963	–269 244
Sonstiger Betriebsaufwand	4/10	–51 629	–60 023
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4	–35 092	–29 159
Betriebsaufwand		–518 889	–609 379
Betriebsgewinn (EBIT)		462 801	553 430
Finanzaufwand	11	–99 968	–100 753
Finanzertrag	11	2 782	4 615
Gewinn vor Ertragssteuern		365 615	457 292
Ertragssteueraufwand	12	–78 957	–102 231
Gewinn		286 658	355 061
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		285 763	355 905
Gewinn/Verlust, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		895	–844
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	27	4.72	5.30
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	27	4.40	5.18

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

.....

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Gewinn		286 658	355 061
Neubewertung Betriebsliegenschaften	19	38 972	38 032
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	–8 966	–8 754
Neubewertung aus Personalvorsorge	9	–36 828	–9 356
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	12	8 404	2 125
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		1 582	22 047
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		1 582	22 047
Gesamtergebnis		288 240	377 108
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		287 345	377 952
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		895	–844

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1000	Anhang	31.12.2014	31.12.2015
Aktiven			
Flüssige Mittel	13	257 196	234 929
Wertschriften		477	482
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14	126 097	80 432
Übrige kurzfristige Forderungen		10 068	27 138
Laufende Ertragssteuerguthaben		10 707	4 634
Vorräte	15	25 532	25 549
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	16	45 747	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		35 715	33 482
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	17/18	254 418	–
Total Umlaufvermögen		765 957	406 646
Übrige langfristige Forderungen		425	–
Vorsorgeguthaben	25	8 067	8 963
Langfristige Finanzanlagen		1 261	1 261
Anteile an assoziierten Unternehmen		37 599	47 494
Renditeliegenschaften und Bauland	18	8 424 867	8 445 335
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	18/28	228 470	346 690
Betriebsliegenschaften	19	778 656	894 582
Betriebsliegenschaften im Bau	19	52 890	–
Mobiles Sachanlagevermögen	20	51 476	64 590
Goodwill	21	166 311	369 520
Immaterielles Anlagevermögen	21	78 092	80 524
Latente Steuerguthaben	12/24	8 002	24 960
Total Anlagevermögen		9 836 116	10 283 919
Total Aktiven	4	10 602 073	10 690 565
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22	16 151	13 307
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	23	714 300	572 105
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		138 772	127 171
Anzahlungen	14	104 766	33 046
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		17 809	44 412
Passive Rechnungsabgrenzungen	22	101 900	96 708
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 093 698	886 749
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	23	4 251 522	3 689 488
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	23	9 484	6 871
Latente Steuerverpflichtungen	12/24	963 412	1 035 945
Vorsorgeverbindlichkeiten	25	82 156	115 546
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 306 574	4 847 850
Total Verbindlichkeiten	4	6 400 272	5 734 599
Aktienkapital	26	930 555	1 065 668
Kapitalreserven	26	781 123	1 023 578
Neubewertungsreserven	26	72 792	102 027
Gewinnreserven	26	2 415 735	2 764 450
Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG		4 200 205	4 955 723
Nicht beherrschende Anteile		1 596	243
Total Eigenkapital		4 201 801	4 955 966
Total Passiven		10 602 073	10 690 565

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	angepasst ¹ 01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Gewinn		286 658	355 061
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4	35 092	29 159
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	4/7/17	– 2 062	– 30 910
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3/4	– 810	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 12 912	– 12 118
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4	– 113 234	– 124 571
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		1 828	2 314
Finanzaufwand	11	99 968	100 753
Finanzertrag	11	– 2 782	– 4 615
Ertragssteueraufwand	12	78 957	102 231
Veränderung Vorräte		844	673
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften	16	– 17 346	46 381
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		– 13 203	42 510
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge	25	1 493	2 270
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		1 700	425
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten		6 069	– 90 207
Ertragssteuerzahlungen	12	379 460	– 30 935
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		729 720	388 421
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	18	– 177 343	– 113 004
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	18	– 116 188	– 64 855
Investitionen in Betriebsliegenschaften	19	– 2 230	– 2 560
Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau	19	– 43 246	– 12 690
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	17/18	65 433	271 533
Devestitionen von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen	18	–	152 031
Devestitionen von Betriebsliegenschaften	19	–	2 800
Devestitionen von Betriebsliegenschaften im Bau	19	–	28 631
Akquisition von Beteiligungen und Geschäftsbetrieben, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	411	– 145 308
Devestitionen von Beteiligungen, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	4 136	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	21	– 3 909	– 5 324
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	20	– 10 835	– 14 106
Devestitionen von Wertschriften		5	–
Erhaltene Zinszahlungen	11	1 036	768
Erhaltene Dividenden		2 380	2 489
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 280 350	100 405
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	23	6 263 300	2 023 000
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	23	– 6 929 043	– 2 574 919
Rückzahlung Wandelanleihe	23	–	– 26 085
Emissionen Anleihen	23	600 000	–
Kosten der Anleihen		– 4 336	–
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel		–	– 1 000
Geleistete Zinszahlungen	11	– 107 220	– 105 126
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	26	– 217 801	– 235 611
Aktienkapitalerhöhung	26	–	91 343
Agio aus Kapitalerhöhung		–	332 732
Kapitalerhöhungskosten		–	– 12 997
Erwerb eigener Aktien	26	– 736	– 2 430
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 395 836	– 511 093
Veränderung flüssige Mittel		53 534	– 22 267
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		203 662	257 196
Flüssige Mittel am Ende der Periode		257 196	234 929

¹ Siehe Anhang 2.2 «Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze»

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2014		925 697	980 466	42 786	2 158 396	4 107 345	–	4 107 345
Gewinn		–	–	–	285 763	285 763	895	286 658
Neubewertung Betriebsliegenschaften	19	–	–	38 972	–	38 972	–	38 972
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	–	–	–8 966	–	–8 966	–	–8 966
Neubewertung aus Personalvorsorge	25	–	–	–	–36 828	–36 828	–	–36 828
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	12	–	–	–	8 404	8 404	–	8 404
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	30 006	–28 424	1 582	–	1 582
Gesamtergebnis		–	–	30 006	257 339	287 345	895	288 240
Erhöhung zu einer Mehrheitsbeteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen	3	–	–	–	–	–	701	701
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 25.04.2014	26	–	–217 801	–	–	–217 801	–	–217 801
Wandlung von 4 507 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 317 521 Namenaktien	26	4 858	17 298	–	–	22 156	–	22 156
Aktienbasierte Vergütungen		–	1 896	–	–	1 896	–	1 896
Erwerb eigener Aktien	26	–	–736	–	–	–736	–	–736
Total per 31.12.2014		930 555	781 123	72 792	2 415 735	4 200 205	1 596	4 201 801
Gewinn		–	–	–	355 905	355 905	–844	355 061
Neubewertung Betriebsliegenschaften	19	–	–	38 032	–	38 032	–	38 032
Verkauf Betriebsliegenschaft		–	–	–43	43	–	–	–
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	–	–	–8 754	–	–8 754	–	–8 754
Neubewertung aus Personalvorsorge	25	–	–	–	–9 356	–9 356	–	–9 356
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	12	–	–	–	2 123	2 123	–	2 123
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	29 235	–7 190	22 045	–	22 045
Gesamtergebnis		–	–	29 235	348 715	377 950	–844	377 106
Erwerb einer Beteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen	3	–	–	–	–	–	491	491
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel		–	–	–	–	–	–1 000	–1 000
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 21.04.2015	26	–	–235 611	–	–	–235 611	–	–235 611
Wandlung von 40 607 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 2 860 803 Namenaktien	26	43 770	155 976	–	–	199 746	–	199 746
Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	26	91 343	321 991	–	–	413 334	–	413 334
Aktienbasierte Vergütungen		–	2 529	–	–	2 529	–	2 529
Erwerb eigener Aktien		–	–2 430	–	–	–2 430	–	–2 430
Total per 31.12.2015		1 065 668	1 023 578	102 027	2 764 450	4 955 723	243	4 955 966

Der Anhang ist integraler Bestandteil 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.

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

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Anhängen 2.8 bis 2.39 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) und Betriebsliegenschaften der Fall. Im Einklang mit dem Fair-Value-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum Fair Value bewertet. 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 in CHF 1000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 1. Januar 2015 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 19 rev.	Leistungsorientierte Vorsorgepläne: Arbeitnehmerbeiträge
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2010 bis 2012 Zyklus
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2011 bis 2013 Zyklus

Diese Änderungen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Konzernrechnung.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Swiss Prime Site wurden noch nicht systematisch analysiert, sodass die erwarteten Effekte, wie sie nachfolgend offengelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Gruppenleitung darstellen.

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 1	Offenlegungsinitiative	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IAS 16/IAS 38 rev.	Klarstellung akzeptierter Abschreibungs- methoden	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IAS 16/IAS 41 rev.	Fruchttragende Pflanzen	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IAS 27	Equity-Methode im separaten Abschluss	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 10 und IAS 28	Veräusserung oder Einbringung von Vermögens- werten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	1	noch zu bestimmen ¹	noch zu bestimmen ¹
IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsmassnahme	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 11 rev.	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2012 bis 2014 Zyklus	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 15	Umsätze aus Verträgen mit Kunden	2	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	2	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018

1 Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet.

2 Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

¹ Die Inkraftsetzung dieser Änderung war für den 1. Januar 2016 geplant. Im Dezember 2015 hat das IASB den Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen auf unbestimmte Zeit verschoben. Grund dafür war, dass das laufende Research-Projekt über Equity Accounting gemäss IASB Auswirkungen auf diese Änderung haben könnte. Eine frühzeitige Anwendung ist weiterhin möglich.

Die Darstellung von geleisteten und erhaltenen Zinszahlungen in der Konzerngeldflussrechnung wurde angepasst. Neu werden geleistete Zinszahlungen als Teil des Geldflusses aus Finanzierungstätigkeit und erhaltene Zinszahlungen als Teil des Geldflusses aus Investitionstätigkeit statt als Teil des Geldflusses aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Swiss Prime Site ist der Ansicht, dass die neue Darstellung einer einheitlichen Betrachtung von Fremd- und Eigenkapitalkosten besser Rechnung trägt. Der Effekt dieser Darstellungsanpassung auf die Konzerngeldflussrechnung ist wie folgt:

in CHF 1 000	2014 wie berichtet	2014 Anpassung	2014 angepasst	2015 vor Anpassung	2015 Anpassung	2015 wie berichtet
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	623 536	106 184	729 720	284 063	104 358	388 421
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-281 386	1 036	-280 350	99 637	768	100 405
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-288 616	-107 220	-395 836	-405 967	-105 126	-511 093

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Halbjahres- und Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Gruppenleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

Fair Value-Bewertungen

Eine Anzahl von Rechnungslegungsgrundsätzen und Offenlegungen von Swiss Prime Site verlangt für einige Aktiven und Verbindlichkeiten die Bewertung zum Fair Value. Der Fair Value ist der Preis, der in einer ordentlichen Geschäftstransaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen beziehungsweise für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlt würde.

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwendet Swiss Prime Site so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

Fair Value-Hierarchien

Stufe 1	Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
Stufe 2	Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
Stufe 3	Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.

Wenn die zur Bestimmung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum Fair Value in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Der Konzern hält Renditeliegenschaften, Bauland, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsareale und zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 8 792.025 Mio. [CHF 8 907.755 Mio.], Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau mit einem Buchwert von CHF 894.582 Mio. [CHF 831.546 Mio.]. Die Liegenschaften sind nach den Grundsätzen von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» zum Fair Value bewertet. Die Bewertungen basieren auf Schätzungen und Annahmen, die in Anhang 18 «Renditeliegenschaften» beschrieben sind.

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

Für Goodwill und Markennamen mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden im mindestens jährlich vorgenommenen Impairment-Test Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde gelegt. Wichtige Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in Anhang 21 «Goodwill und immaterielles Anlagevermögen».

Latente Steuern

Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit zu Konsolidierungszwecken und dem für Steuerzwecke relevanten Wert. Grundsätzlich sind auf allen temporären Differenzen («temporary differences») latente Steuern zum aktuellen beziehungsweise künftig erwarteten und vollen Satz abzugrenzen («balance sheet liability method»).

Sofern es sich bei der Aufwertung von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt.

Bei Aufwertungen, die über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, wird die Steuer auf dem Grundstückgewinn zu den jeweils gültigen maximalen Ertragssteuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer. Diese enthält neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge, je nach bestehender effektiver Haltedauer.

Aus diesem Grunde reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht von einer Besitzdauer von in der Regel mindestens 20 Jahren aus. Das heisst, dass allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen. Abwertungen unter die Gestehungskosten (Verluste) können aufgrund der Praxis des Bundesgerichts und des Kreisschreibens 27 der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 15. März 2007, betreffend interkantonale Verlustverrechnung, berücksichtigt werden.

Von den gesamten Verlustvorträgen werden nur für diejenigen latente Steuerguthaben aktiviert, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Die aus diesen Annahmen und Schätzungen resultierenden latenten Steuerverbindlichkeiten finden sich in Anhang 24 «Latente Steuerverpflichtungen».

2.4 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) 17 [15] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 31 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2015, 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. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der Fair Value der anteiligen Nettoaktiven ermittelt. Diese Beteiligungen werden erstmalig zum anteiligen Eigenkapital inklusive eines allfälligen Goodwills als Anteile an assoziierten Unternehmen bilanziert. In den Berichtsperioden nach dem Erwerb wird dieser 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.

2.5 Kapitalkonsolidierung

Diese 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 aktiviert. Der Goodwill wird jährlich, bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

2.6 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 8 «Geschäftssegmente» nach dem «management approach». Der Hauptentscheidungsträger von Swiss Prime Site ist die Gruppenleitung. Die Geschäftstätigkeit ist in drei berichtspflichtige Segmente unterteilt: Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung, Entwicklung von Liegenschaften sowie Immobiliendienstleistungen und die zentralen Konzernfunktionen), Retail (Verkaufsaktivitäten im Detailhandel) sowie Leben und Wohnen im Alter (Bereitstellung von Alterswohnungen und Pflegedienstleistungen). Im Segment Immobilien werden grundsätzlich sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, die für die Segmente Retail sowie Leben und Wohnen im Alter bereitgestellt werden.

Im Segment Immobilien werden Investitionen in Immobilien und Immobiliendienstleistungen aggregiert. Das Geschäftssegment umfasst Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften. Immobiliendienstleistungen werden insbesondere im Bereich der Verwaltung von Immobilien erbracht. Der Aggregation in ein berichtspflichtiges Segment liegen wirtschaftlich vergleichbare Merkmale in Bezug auf die Abhängigkeiten von Marktentwicklungen für Vermietungen und vergleichbare Trends bei der Umsatzentwicklung zugrunde.

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesene Offenlegung zu Investitionen ins Anlagevermögen umfasst sämtliche Investitionen in langfristige Vermögenswerte inklusive Goodwill, mit Ausnahme von Finanzinstrumenten und latenten Steuerguthaben in der Berichtsperiode.

2.7 Vergleichszahlen der Vorperiode

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 1 «Darstellung des Abschlusses». Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.8 Flüssige Mittel

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

2.9 Wertschriften

Wertschriften (unter IFRS als erfolgswirksam zu Handelszwecken gehalten qualifiziert) 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.

2.10 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 der Segmente Immobilien sowie Leben und Wohnen im Alter unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien. Diejenigen des Segments Retail werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko wertberichtigt.

2.11 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 im sonstigen Betriebsaufwand.

2.12 Vorräte

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

2.13 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert gemäss IAS 2 «Vorräte» bilanziert. Die Umsatzrealisierung wird im Betriebsertrag als «Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften» bei Eigentumsübertragung gebucht (Übertrag von Nutzen und Schaden). Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

2.14 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 unter IFRS 5 «Zur Veräusserung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche» und werden deshalb zum Fair Value gemäss IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» bilanziert.

2.15 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen enthalten im Voraus bezahlte Aufwendungen für die folgende Berichtsperiode sowie Erträge der laufenden Berichtsperiode, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen.

2.16 Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten Mieterdarlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertminderungen bilanziert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Als Sicherstellung für derartige Darlehen gelten die Mieterausbauten und sonstige Sicherheiten. Bei Bedarf können auch Grundpfandgesicherte Darlehen gewährt werden, unter der Voraussetzung, dass das Grundpfand in der Schweiz liegt. Die maximale Belehnung pro Objekt beträgt 70% des Fair Values. In den Finanzanlagen kann freies Kapital in CHF und EUR angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in erstklassige, börsenkotierte 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 2.9 «Wertschriften»).

2.17 Renditeliegenschaften und Bauland

Renditeliegenschaften und Bauland werden gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» klassiert. 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 IFRS 13 «Fair Value-Bewertung».

Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Swiss Prime Site daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

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 18 «Renditeliegenschaften».

2.18 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» bereits während der Erstellung analog den übrigen Renditeliegenschaften zum Fair Value gemäss IFRS 13 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.

Sofern folgende Kriterien erfüllt sind, werden bestehende Renditeliegenschaften 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 entweder als Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil oder als gemischte Liegenschaften bilanziert.

Bestehende Renditeliegenschaften verbleiben während des Umbaus oder einer Sanierung in den Renditeliegenschaften, sofern die genannten Kriterien nicht erfüllt sind.

2.19 Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau werden zum Fair Value gemäss IFRS 13 bilanziert. Eine positive Neubewertung wird dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es

handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Analog ist die Behandlung von Liegenschaften im Bau mit zukünftiger Nutzung als Betriebsliegenschaften. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich. Bei Abgang einer Betriebsliegenschaft wird das zurechenbare kumulierte Ergebnis aus Neubewertung innerhalb des Eigenkapitals aus den Neubewertungsreserven in die Gewinnreserven umgegliedert.

2.20 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.

2.21 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

Das immaterielle Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Amortisationen und allfälliger Wertminderungen bilanziert und enthält Software, die von Dritten in Lizenz übernommen beziehungsweise von Dritten oder selbst entwickelt wurde, Kundenbeziehungen und Markennamen. Die Amortisationsdauer beträgt für Software fünf und für Kundenbeziehungen fünf und zehn Jahre (linear). Goodwill wird nicht amortisiert. Bei den bilanzierten Markennamen wird mit Ausnahme der Marke SENIOcare von einer unbegrenzten Nutzungsdauer ausgegangen.

2.22 Abschreibungen und Amortisationen

Nutzungsdauern der Anlagen

Anlagekategorien	Jahre
Betriebsliegenschaft Jelmoli – The House of Brands, Seidengasse 1, Zürich	100
Übrige Betriebsliegenschaften	60
Betriebseinrichtungen	20
Mobilien und Mieterausbauten	8
Computer und Software	5
Kundenstamm	5–10
Markenname SENIOcare	10
Goodwill und übrige Markennamen	unbegrenzt

2.23 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen inklusive Goodwill

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen 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 höherer Nutzwert) übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den realisierbaren Wert.

Goodwill und Marken mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden jährlich oder, bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung, auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

2.24 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 abgezogen.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

2.25 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, Grundstückgewinnsteuern 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 seinem Steuerwert («balance sheet liability method»). 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.

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.

2.26 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.

2.27 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 IAS 39 «Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung» 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 übrigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 34 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.28 Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen umfassen vorwiegend Zahlungen von Mietern für Mietzinsforderungen, Akontozahlungen für die aufgelaufenen Nebenkosten sowie Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe, solange der Nutzen und der Schaden noch nicht übertragen wurden. Die Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

2.29 Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

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.

2.30 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 Eigen-

kapitalkomponenten 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.

Eine Wandelanleihe kann eingebettete Derivate enthalten, die je nach Ausgestaltung separat vom Basisvertrag zu bilanzieren sind.

2.31 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, Neubewertungsreserven, Gewinnreserven und nicht beherrschende Anteile. Im Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften werden, soweit sie frühere Wertminderungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven verbucht. Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüber hinausgehende Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Gewinne/Verluste werden den Gewinnreserven gutgeschrieben/belastet. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge und die darauf anfallenden latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. Dividendenzahlungen werden den Gewinnreserven belastet. Alle übrigen Kapitalveränderungen werden mit den Kapitalreserven verrechnet.

2.32 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten mit dem Eigenkapital (Kapitalreserven) verrechnet. Verkaufserlöse aus dem Verkauf eigener Aktien werden direkt mit dem Eigenkapital (Kapitalreserven) verrechnet.

2.33 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.

2.34 Personalvorsorge

Sämtliche Vorsorgepläne von Swiss Prime Site werden gemäss IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» als leistungsorientierte Vorsorgepläne behandelt.

Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag entspricht der Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten. Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen wird von externen Experten nach der «projected unit credit method» ermittelt. Die versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 «IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung» entsteht.

Alle Änderungen des Barwerts der Vorsorgeverbindlichkeiten und des Fair Values des Planvermögens werden zum Zeitpunkt des Entstehens erfasst.

Die Vorsorgekosten setzen sich aus drei Komponenten zusammen:

- > Dienstzeitaufwand, der in der Erfolgsrechnung (Personalaufwand) erfasst wird
- > Nettozinsaufwand, der in der Erfolgsrechnung (Personalaufwand) erfasst wird
- > Neubewertungserfolg, der im sonstigen Ergebnis erfasst wird

Der Dienstzeitaufwand umfasst den laufenden Dienstzeitaufwand, den nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand und Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen werden nachzuerrechnendem Dienstzeitaufwand gleichgestellt.

Der Nettozinsaufwand entspricht dem Betrag, der sich ergibt, wenn man den Diskontierungssatz mit der Nettovorsorgeverpflichtung (beziehungsweise dem Nettovermögenswert) zu Beginn des Geschäftsjahrs multipliziert, unter Berücksichtigung der sich im Geschäftsjahr durch Beiträge und Rentenzahlungen ergebenden Änderungen.

Neubewertungserfolge umfassen:

- > versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Entwicklung des Barwerts der Vorsorgeverbindlichkeiten, die sich aufgrund von Annahmeänderungen und Erfahrungsabweichungen ergeben
- > den Vermögensertrag abzüglich der Beträge, die im Nettozinsaufwand enthalten sind
- > Veränderungen der nicht erfassten Vermögenswerte abzüglich der Effekte, welche im Nettozinsaufwand enthalten sind

Neubewertungserfolge werden im sonstigen Ergebnis erfasst und können nicht in die Erfolgsrechnung umgliedert werden.

2.35 Beteiligungspläne und aktienbasierte Vergütungen

Die Verwaltungsrathonorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Gruppenleitungsmitglieder und Kadermitarbeitenden werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung ist ein Bezug in Aktien bis zu 25% der variablen Vergütung fakultativ. Der Fair Value der Aktien zum Gewährungszeitpunkt wird nach den Grundsätzen von IFRS 2 «Anteilsbasierte Vergütung» im Personalaufwand verbucht mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Erdienungszeitraum. Die Ansprüche werden mittels eigener Aktien abgegolten.

2.36 Betriebsertrag und Ertragsrealisation

Der Betriebsertrag beinhaltet alle Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, den Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen, den Ertrag aus Retail, den Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter 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 Geschäftsjahrs zuzüglich allfälliger Investitionen.

Generell gilt für die Ertragsrealisation in allen Segmenten 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.

2.37 Zinsen

Zinsen auf Kreditaufnahmen sowie Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften und Betriebsliegenschaften 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.

2.38 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 30 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.39 Ergebnis pro Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») 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 («diluted earnings per share») 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 AKQUISITIONEN/DEVESTITIIONEN

3.1 Pflegewohngruppen Sternmatt, Luzern

Per 5. Januar 2015 wurde der operative Betrieb der Pflegewohngruppen Sternmatt, Luzern, für CHF 5.100 Mio. in bar übernommen. Der Kaufpreis enthielt Sachanlagen von CHF 0.350 Mio., Verbindlichkeiten aus Personalvorsorge von CHF 0.083 Mio. sowie Goodwill von CHF 4.833 Mio. Der Goodwill besteht im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill ist steuerlich abzugsfähig.

Die Pflegewohngruppen Sternmatt in Luzern ermöglichen Menschen mit Demenz dank eines speziellen Wohnangebots ein Zuhause mit angepassten Strukturen. Es bestehen 27 Pflegeplätze, welche bei Übernahme zu 100% belegt waren. Mit den Pflegewohngruppen Sternmatt wurden 35 Mitarbeitende übernommen.

3.2 WGDM Papillon AG

Per 1. Juli 2015 wurden 100% der Aktien der WGDM Papillon AG, Winterthur, für CHF 2.398 Mio. in bar gekauft. Der Kaufpreis enthielt Aktiven von CHF 3.922 Mio., Verbindlichkeiten von CHF 3.866 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 2.342 Mio. Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separat identifizierbar sind und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Die WGDM Papillon AG ist eine Wohngemeinschaft für demenzkranke Menschen mit 17 Pflegebetten und 12 Tagesplätzen.

3.3 SENIOcare Gruppe

Per 1. Oktober 2015 wurden 100% der Aktien der SENIOcare Gruppe für CHF 144.483 Mio. in bar übernommen. Mit 29 Betriebsstätten (1128 Pflegebetten und 224 Appartements) ist die SENIOcare Gruppe in der Schweiz die umsatzstärkste Anbieterin im Pflegeheimbereich. Die geografische Verteilung der Betriebsstätten ergänzt die heutigen Standorte von Tertianum in idealer Weise. Das Serviceportfolio umfasst die Leistungsbereiche betreutes Wohnen und stationäre Pflege.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der SENIOcare Gruppe per Akquisitionsdatum 1. Oktober 2015 präsentierten sich wie folgt:

Aktiven	
Flüssige Mittel	6 345
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10 902
Übrige kurzfristige Forderungen	209
Vorräte	690
Aktive Rechnungsabgrenzungen	154
Total Umlaufvermögen	18 300
Betriebsliegenschaften	17 381
Mobiles Sachanlagevermögen	13 333
Immaterielles Anlagevermögen	2 130
Latente Steuerguthaben	1 204
Total Anlagevermögen	34 048
Total Aktiven	52 348
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 772
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	468
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	432
Anzahlungen	4 007
Passive Rechnungsabgrenzungen	4 366
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	11 045
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	64 468
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	7 760
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	20 137
Nicht beherrschende Anteile	490
Total langfristige Verbindlichkeiten	92 855
Total Verbindlichkeiten	103 900
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value	- 51 552
Barzahlung Kaufpreis	144 483
Goodwill	196 035

Erworbene Forderungen

in CHF 1 000	Vertragliche Brutto- forderungen	Nicht einbringbare Beträge	Fair Values
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11 519	- 617	10 902
Übrige kurzfristige Forderungen	209	-	209
Total Forderungen	11 728	- 617	11 111

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Mit der Akquisition der SENIOcare Gruppe wird ein erhebliches Wachstumspotenzial erschlossen und die strategische Marktposition im Segment Leben und Wohnen im Alter weiter gestärkt. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Vom Akquisitionszeitpunkt bis 31. Dezember 2015 haben die akquirierten Gesellschaften einen Konzernbeitrag in Form eines Betriebsertrags von CHF 33.611 Mio. und eines Gewinns von CHF 1.008 Mio. generiert, wovon der Beitrag der SENIOcare Gruppe CHF 27.854 Mio. beziehungsweise CHF 0.264 Mio. war. Für das ganze Berichtsjahr 2015 betrug der Betriebsertrag CHF 116.189 Mio. und der Gewinn CHF 0.751 Mio. Hätten die Akquisitionen per 1. Januar 2015 stattgefunden, wären im Geschäftsjahr 2015 der konsolidierte Betriebsertrag CHF 1 077.788 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 354.805 Mio. gewesen.

Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 0.381 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen). Die Transaktionskosten waren am Bilanzstichtag bereits beglichen. Der Nettogeldabfluss betrug CHF 145.308 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen).

3.4 Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A.

Per 17. Dezember 2015 wurden 42.6% der Aktien (nicht beherrschende Anteile ohne Kontrollwechsel) der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten, (Immobilien-gesellschaft) für CHF 1.000 Mio. in bar erworben. Der Anteil an der Gesellschaft beträgt neu 100%.

Mit der Übernahme der Mehrheit der Anteile per 15. Januar 2014 wurde die Gesellschaft im Vorjahr erstmals vollkonsolidiert. Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten des Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	15.01.2014
Flüssige Mittel	653
Anlagevermögen	5 174
Total Aktiven	5 827
Fremdkapital	4 924
Eigenkapital	903
Total Passiven	5 827

3.5 Permed AG

Am 27. Januar 2014 schloss Swiss Prime Site einen Verkaufsvertrag für ihre indirekte 100%-Beteiligung an der Permed AG, Zürich, (Erbringung von Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen) ab. Der Verkauf wurde am 17. März 2014 vollzogen. Der Verkaufspreis betrug CHF 6.221 Mio. in bar, und es resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 0.810 Mio.

Die Buchwerte der Permed AG zum Zeitpunkt des Verkaufs waren wie folgt:

in CHF 1 000	17.03.2014
Flüssige Mittel	2 085
Übriges Umlaufvermögen	4 880
Anlagevermögen	3 190
Total Aktiven	10 155
Fremdkapital	4 733
Eigenkapital	5 422
Total Passiven	10 155

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Swiss Prime Site ist ein Konzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Liegenschaften sowie Erbringen von Immobiliendienstleistungen. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern. Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien, Retail sowie Leben und Wohnen im Alter. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden.

SEGMENTERFOLGSRECHNUNG 01.01. – 31.12.2015

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail ¹	Segment Leben und Wohnen im Alter ²	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2015 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	432 022	16 528	51 310	499 860	-53 989	445 871
davon von Dritten	378 033	16 528	51 310	445 871	-	445 871
davon von anderen Segmenten	53 989	-	-	53 989	-53 989	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungs- liegenschaften	105 081	-	-	105 081	-	105 081
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	109 472	-	-	109 472	-468	109 004
Ertrag aus Retail ¹	-	137 005	-	137 005	-197	136 808
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	-	-	184 980	184 980	-828	184 152
Übriger betrieblicher Ertrag	10 197	2 910	1 290	14 397	-103	14 294
Betriebsertrag	656 772	156 443	237 580	1 050 795	-55 585	995 210
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	153 586	-	-	153 586	-29 015	124 571
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 118	-	-	12 118	-	12 118
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	30 910	-	-	30 910	-	30 910
Immobilienaufwand	-59 176	-35 275	-64 103	-158 554	55 242	-103 312
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegen- schaften	-62 917	-	-	-62 917	-	-62 917
Warenaufwand	-	-65 630	-19 095	-84 725	1	-84 724
Personalaufwand	-104 628	-39 215	-125 474	-269 317	73	-269 244
Sonstiger Betriebsaufwand	-34 427	-9 925	-15 940	-60 292	269	-60 023
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-6 077	-9 295	-4 770	-20 142	-9 017	-29 159
Betriebsaufwand	-267 225	-159 340	-229 382	-655 947	46 568	-609 379
Betriebsgewinn (EBIT)	586 161	-2 897	8 198	591 462	-38 032	553 430
Finanzaufwand						-100 753
Finanzertrag						4 615
Gewinn vor Ertragssteuern						457 292

¹ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

² Kauf der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

SEGMENTERFOLGSRECHNUNG 01.01. – 31.12.2014

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter ¹	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2014 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	431 324	18 609	47 103	497 036	-53 923	443 113
davon von Dritten	377 401	18 609	47 103	443 113	-	443 113
davon von anderen Segmenten	53 923	-	-	53 923	-53 923	-
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	100 518	-	-	100 518	-434	100 084
Ertrag aus Retail	-	152 091	-	152 091	-236	151 855
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹	-	-	153 598	153 598	-339	153 259
Übriger betrieblicher Ertrag	2 149	1 584	1 194	4 927	-566	4 361
Betriebsertrag	533 991	172 284	201 895	908 170	-55 498	852 672
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	137 085	-	-	137 085	-23 851	113 234
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 912	-	-	12 912	-	12 912
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	2 062	-	-	2 062	-	2 062
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	-	-	810	810	-	810
Immobilienaufwand	-59 203	-34 727	-57 487	-151 417	55 093	-96 324
Warenaufwand	-	-71 878	-16 003	-87 881	-	-87 881
Personalaufwand	-98 963	-44 173	-104 873	-248 009	46	-247 963
Sonstiger Betriebsaufwand	-29 400	-10 270	-12 317	-51 987	358	-51 629
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-6 627	-10 319	-3 026	-19 972	-15 120	-35 092
Betriebsaufwand	-194 193	-171 367	-193 706	-559 266	40 377	-518 889
Betriebsgewinn (EBIT)	491 857	917	8 999	501 773	-38 972	462 801
Finanzaufwand						-99 968
Finanzertrag						2 782
Gewinn vor Ertragssteuern						365 615

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

In der Spalte Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert. Zudem beinhalten die Eliminationen die planmässigen Abschreibungen und Wertminderungen auf den Betriebsliegenschaften sowie die im Segment Immobilien erfolgswirksam dargestellten Neubewertungen auf den selbstgenutzten Renditeobjekten, die in der Konzernrechnung als Betriebsliegenschaften bilanziert werden.

Die Vergleichbarkeit der Eliminationen der Jahre 2014 und 2015 der Position Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen ist durch Wertaufholungen und Wertminderungen (siehe Anhang 19 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau») beeinflusst.

ZUSAMMENSETZUNG DES BETRIEBSERTRAGS NACH PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	443 113	445 871
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	–	105 081
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	100 084	109 004
Ertrag aus Retail ¹	151 855	136 808
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	153 259	184 152
Übriger betrieblicher Ertrag	4 361	14 294
Total Betriebsertrag	852 672	995 210

¹ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

² 2015: Kauf der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015
2014: Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 229.285 Mio. [CHF 132.803 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 765.925 Mio. [CHF 719.869 Mio.].

Der Ertrag aus Asset Management ist im übrigen betrieblichen Ertrag enthalten.

SEGMENTBILANZ PER 31.12.2015

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2015 Total Konzern
Total Aktiven	10 194 315	144 861	394 553	10 733 729	– 43 164	10 690 565
Total Verbindlichkeiten	5 593 110	48 231	136 422	5 777 763	– 43 164	5 734 599
Investitionen ins Anlagevermögen	201 455	7 605	247 601	456 661	–	456 661

SEGMENTBILANZ PER 31.12.2014

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2014 Total Konzern
Total Aktiven	10 338 807	156 468	132 861	10 628 136	– 26 063	10 602 073
Total Verbindlichkeiten	6 303 481	57 718	65 136	6 426 335	– 26 063	6 400 272
Investitionen ins Anlagevermögen	357 008	7 215	4 405	368 628	–	368 628

Die Anteile an assoziierten Unternehmen von CHF 47.494 Mio. [CHF 37.599 Mio.] sind im Total Aktiven des Segments Immobilien enthalten.

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBSERTRAG

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	449 210	449 363
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	23 508	26 673
Mietausfall aus Leerständen	–29 605	–30 165
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	443 113	445 871
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften	–	105 081
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	100 084	109 004
Ertrag aus Retail, brutto	167 642	152 291
Rabatte	–15 787	–15 483
Ertrag aus Retail¹	151 855	136 808
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter²	153 259	184 152
Übriger betrieblicher Ertrag	4 361	14 294
Total Betriebsertrag	852 672	995 210

¹ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

² 2015: Kauf der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGD M Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015
2014: Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Liegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 445.871 Mio. [CHF 443.113 Mio.], wobei es sich bei CHF 19.730 Mio. [CHF 23.449 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten und Kurzparkingehinnahmen) handelte. Im Ertrag aus Vermietung waren die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 1. Januar 2015 [1. Januar 2014] enthalten.

Die Gesamtnutzfläche beträgt per 31. Dezember 2015 1 455 126 m² [1 620 131 m²]. Diese unterteilt sich in 1 442 220 m² [1 602 723 m²] Kommerzfläche und in 12 906 m² [17 408 m²] Wohnfläche.

Die Mietausfälle aus Leerständen betragen CHF 30.165 Mio. [CHF 29.605 Mio.], was einer Leerstandsquote von 6.7% [6.6%] entspricht. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 103.

Der Ertrag aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften betrifft den Verkauf von Stockwerkeigentums-einheiten auf dem Maag-Areal in Zürich.

Die Wincasa AG erbringt ihre Dienstleistungen neben den Leistungen für konzerneigene Immobilien hauptsächlich für verschiedene institutionelle Investoren.

Das Geschäftssegment Retail beinhaltet Jelmoli –The House of Brands und bis 30. Juni 2015 die Clouds Gastro AG. Der Gastronomiebetrieb der Clouds Gastro AG wurde per 1. Juli 2015 an die Candrian Catering AG übergeben.

Das Segment Leben und Wohnen im Alter beinhaltet die Tertianum Gruppe sowie die per 1. Oktober 2015 erworbene SENIOcare Gruppe. Der Mietanteil aus den Pensionspreisen der Bewohner wurde im Sollmietertrag aus Vermietung von Liegenschaften und im Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften ausgewiesen.

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 14.294 Mio. [CHF 4.361 Mio.] beinhaltet die Erträge aus Asset Management und diverse Einnahmen aus den Bereichen Immobilien, Retail sowie Leben und Wohnen im Alter.

Details zum Ertrag aus Vermietung

Per 31. Dezember 2015 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszins-ertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemie-tete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2014 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	31.12.2014 Anteil in %	31.12.2015 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	31.12.2015 Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	56 070	12.5	35 500	8.5
Über 1 Jahr	44 040	9.8	34 632	8.3
Über 2 Jahre	38 774	8.7	51 822	12.4
Über 3 Jahre	51 533	11.5	39 159	9.4
Über 4 Jahre	41 356	9.2	49 717	11.9
Über 5 Jahre	36 140	8.1	45 677	10.9
Über 6 Jahre	34 521	7.7	17 025	4.1
Über 7 Jahre	13 662	3.1	14 190	3.4
Über 8 Jahre	10 937	2.4	13 334	3.2
Über 9 Jahre	13 078	2.9	12 542	3.0
Über 10 Jahre	108 185	24.1	104 117	24.9
Total	448 296	100.0	417 715	100.0

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus der Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2015 [31. Dezember 2014].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 20.9% [21.9%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszins-ertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2014	31.12.2015
Coop	6.7	6.6
Migros	4.9	5.0
Swisscom	3.7	3.5
Schweizerische Post	4.1	2.9
Inditex S.A.	n.a.	2.9
Zürich-Versicherungs-Gesellschaft AG	2.5	n.a.

Mietverträge stellen gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» 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.

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» nach den generellen Kriterien zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen und Barwerttests wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen laufenden Baurechtsverträgen um operatives Leasing handelte.

ECKDATEN DER BAURECHTE

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	6 bis 70 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

ZUKÜNFTIGER BAURECHTSZINSERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	826	826
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	3 303	3 303
Zinszahlungen ab 5 Jahren	8 799	7 973
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	12 928	12 102

6 ERFOLG AUS ANTEILEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Anteiliges Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	12 912	12 118
Anteiliges sonstiges Ergebnis der Periode	–	–
Total anteiliges Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 912	12 118

7 VERKAUFSERFOLG RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	846	3 083
Verkaufsverluste Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	– 982	– 12 658
Verkaufsgewinne gemischte Liegenschaften	–	269
Verkaufsverluste gemischte Liegenschaften	– 596	–
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	3 104	45
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 310	–
Verkaufsgewinne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	–	40 717
Verkaufsverluste Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	–	– 546
Total Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	2 062	30 910

2015 wurden zehn [sieben] Renditeliegenschaften verkauft, davon acht an die Swiss Prime Anlagestiftung. Weitere Angaben dazu sind in Anhang 30 «Transaktionen mit Nahestehenden» enthalten.

8 IMMOBILIENAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Liegenschaftsaufwand	–49 641	–49 915
Fremdmieten	–30 761	–35 542
Aufwand für Drittleistungen	–6 444	–6 573
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 657	–5 126
Baurechtszinsen	–4 821	–6 156
Total Immobilienaufwand	–96 324	–103 312

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 22.009 Mio. [CHF 19.931 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 9.575 Mio. [CHF 11.999 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.567 Mio. [CHF 7.661 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 10.764 Mio. [CHF 10.050 Mio.] an.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 1.764 Mio. [CHF 1.784 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonore. Weitere CHF 0.713 Mio. [CHF 0.840 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest & Partner AG und CHF 4.096 Mio. [CHF 3.819 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

Der Aufwand für Immobiliendienstleistungen bestand vorwiegend aus weiterverrechnetem Aufwand wie Center-Management-Leistungen, Internetauftritt und diversen Drittleistungen.

9 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Löhne und Gehälter	–204 367	–220 689
Sozialaufwand	–16 653	–18 890
Personalvorsorge	–18 550	–19 795
Diverse Personalaufwände	–8 393	–9 870
Total Personalaufwand	–247 963	–269 244
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	3 097	4 446
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	2 370	3 311

Swiss Prime Site beschäftigte am 31. Dezember 2015 4 446 [3 097] Mitarbeitende. Die Zunahme ist insbesondere auf die Akquisitionen im Segment Leben und Wohnen im Alter zurückzuführen.

Der Personalaufwand zeigt die Löhne aus allen Bereichen, Vergütungen an Verwaltungsräte einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen.

10 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Aufwand mobile Sachanlagen	–10 748	–13 357
Sachversicherungen, Gebühren	–1 271	–1 404
Kapitalsteuern	–2 853	–3 647
Verwaltungsaufwand	–18 686	–20 759
Revisions- und Beratungsaufwand	–7 344	–9 413
Werbung	–9 043	–10 402
Inkasso- und Debitorenverluste	–1 684	–1 041
Total sonstiger Betriebsaufwand	–51 629	–60 023

Der Aufwand mobile Sachanlagen enthielt Unterhalt und Reparaturaufwendungen sowie Aufwendungen für Leasing.

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

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

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 8.246 Mio. [CHF 6.404 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 1.167 Mio. [CHF 0.940 Mio.].

11 FINANZERFOLG

FINANZAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Zinsaufwand	–99 964	–99 004
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	–4	–
Anderer Finanzaufwand	–	–1 749
Total Finanzaufwand	–99 968	–100 753

FINANZERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Zinsertrag	662	816
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	249	271
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	1 507	3 183
Anderer Finanzertrag	364	345
Total Finanzertrag	2 782	4 615

12 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 16 805	– 47 166
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 309	– 4 762
Total laufende Ertragssteuern	– 15 496	– 51 928
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	– 69 051	– 83 131
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3 886	24 236
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	1 176	– 2 512
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	– 362	11 473
Übrige latente Steuern	890	– 369
Total latente Steuern	– 63 461	– 50 303
Total Ertragssteuern	– 78 957	– 102 231

Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden berücksichtigt. Gemäss IAS 12 «Ertragssteuern» wurden die laufenden Ertragssteuern in laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode und in Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern aufgeteilt.

Die latenten Steuern wurden gegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs, Verlustvorträgen und in übrige latente Steuern. Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

Bei der Berechnung der Ertragssteuern wurden die effektiv gültigen Steuersätze angewendet. Die latenten Steuern wurden mit den zu erwartenden Steuersätzen berechnet. Die Verbindlichkeiten für laufende Ertragssteuern wurden als laufende Ertragssteuerverpflichtungen in den kurzfristigen Verbindlichkeiten bilanziert.

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Gewinn vor Ertragssteuern	365 615	457 292
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	– 84 091	– 105 177
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	– 1 353	4 999
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	1 309	– 4 762
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	– 1 221	3 159
Steuern auf konzerninternen Aufwendungen und Erträgen	4 909	2
Übrige Effekte	1 490	– 452
Total Ertragssteuern	– 78 957	– 102 231

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.9% bis 17.9% [4.5% bis 17.9%] zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, die über die wieder eingebrachten 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 4.0% und 25.0% [4.0% 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. Der latente Steueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen betrug CHF 83.131 Mio. [CHF 69.051 Mio.].

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 50.303 Mio. [CHF 63.461 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. 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.

LATENTE STEURGUTHABEN

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	14 211	79 410
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	3 269	11 473
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-473	-79 410
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-109	-11 473
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	3 160	-
Aktivierete latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen	109	11 473
Übrige latente Steuerguthaben	7 893	13 487
Total latente Steuerguthaben	8 002	24 960

VERFALL STEUERLICHER VERLUSTVORTRÄGE

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

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Nach 1 Jahr	-	-
Nach 2 Jahren	-	-
Nach 3 Jahren	-	-
Nach 4 Jahren	2 251	-
Nach 5 Jahren	3 682	-
Nach 6 Jahren	3 786	-
Nach 7 und mehr Jahren	4 019	-
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	13 738	-

Nicht bilanzierte latente Steuerverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden insgesamt temporäre Bewertungsdifferenzen (das heisst temporäre Differenzen zwischen IFRS-Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften und deren tieferen Gewinnsteuerwerten) von CHF 2 425.200 Mio. [CHF 2 104.390 Mio.], für die keine latenten Steuerverpflichtungen erfasst wurden, da der Konzern den Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen kontrolliert und es wahrscheinlich ist, dass sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden. Der daraus resultierende nicht bilanzierte Betrag lag bei CHF 9.700 Mio. [CHF 8.418 Mio.].

IM SONSTIGEN ERGEBNIS ERFASSTER LATENTER STEUERERFOLG

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-8 966	-8 754
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	8 404	2 125
Total im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der latenten Steuern	-562	-6 629

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Kassenbestände	2 609	2 444
Sichtguthaben	254 587	232 485
Total flüssige Mittel	257 196	234 929

Die Sichtguthaben beinhalteten ausschliesslich Bankkonti. Die Anlagen erfolgten zu marktkonformen Konditionen.

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	129 963	83 814
Wertminderungen	-3 866	-3 382
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	126 097	80 432

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelte es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie um Kundenforderungen aus Immobiliendienstleistungen und aus den Segmenten Retail sowie Leben und Wohnen im Alter. In der Berichtsperiode wurden die laufenden Nebenkostenforderungen nach Verrechnung der Anzahlungen ausgewiesen.

ENTWICKLUNG DER WERTMINDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Wertminderungen zu Beginn der Periode	3 841	3 866
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	1 905	1 635
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	-1 880	-2 119
Total Wertminderungen am Ende der Periode	3 866	3 382

Die Veränderung der Wertminderungen wurde im sonstigen Betriebsaufwand erfasst.

FÄLLIGKEITEN DER FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2014 Brutto- forderungen	31.12.2014 Wertminderungen	31.12.2015 Brutto- forderungen	31.12.2015 Wertminderungen
Noch nicht fällig	97 320		49 531	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	6 415		7 286	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	4 079		3 978	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	887		646	
Fällig seit über 120 Tagen	21 262		22 373	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	129 963	- 3 866	83 814	- 3 382

Die über 120 Tage fällige Forderung besteht hauptsächlich aus auf einem Sperrkonto hinterlegten Mietzahlungen aus einer Mietvertragsstreitigkeit.

15 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Handelswaren	23 871	23 569
Übrige Vorräte	2 107	2 218
Wertminderungen	- 446	- 238
Total Vorräte	25 532	25 549

Die Vorräte enthielten Waren aus den Bereichen Retail sowie aus Leben und Wohnen im Alter, die zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräusserungswerten bilanziert wurden.

16 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	24 005	-
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	21 742	-
Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	45 747	-

Im Berichtsjahr wurden sämtliche Wohnungen, Gewerberäume und Parkplätze verkauft. Der Brandversicherungswert betrug im Vorjahr CHF 45.747 Mio.

17 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14 ¹	8 780	-
Burgdorf, Industrie Buchmatt	14 300	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4 701	-
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59 ¹	5 606	-
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	8 791	-
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 070	-
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	87 440	-
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	92 280	-
Zürich, Hönggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22 ¹	29 450	-
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	254 418	-

¹ Diese Liegenschaften wurden 2015 verkauft

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements waren verschiedene Liegenschaften zum Verkauf gehalten. Die Erfolge aus der Veräusserung wurden im Verkaufserfolg Renditeliegenschaften netto verbucht (siehe Anhang 7 «Verkaufserfolg Renditeliegenschaften»). Aufgrund neuer strategischer Optionen wurde entschieden, dass die Liegenschaften Industrie Buchmatt in Burgdorf, Kantonsstrasse 79 in Eyholz, Gurnigelstrasse 38 in Heimberg, Mühlemattstrasse 23 in Oberwil, Limmatpark in Spreitenbach und Patio Plaza in Vernier nicht mehr zum Verkauf gehalten werden.

Per 31. Dezember 2015 wurden aufgrund von nicht erfüllten Kriterien keine Liegenschaften als zum Verkauf gehalten ausgewiesen.

18 RENDITELIEGENSCHAFTEN

VERÄNDERUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Gemischte Liegen- schaften	Total Rendite- lieg- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total
Total per 01.01.2014	44 107	7 718 302	288 843	8 051 252	37 809	478 250	8 567 311
Käufe	6 164	121 754	–	127 918	–	–	127 918
Folgeinvestitionen	2 452	52 080	535	55 067	522	116 188	171 777
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	8 200	8 200
Umklassierungen	–	184 904	–36 894	148 010	248 397	–396 407	–
Nettoübertrag Renditeliegenschaf- ten zu Betriebsliegenschaften	–	–17 314	–	–17 314	–	–	–17 314
Abgänge aus Verkauf	–	–33 330	–4 282	–37 612	–25 759	–	–63 371
Positive Fair Value-Anpassung	2 887	179 590	4 937	187 414	1 804	22 239	211 457
Negative Fair Value-Anpassung	–2 478	–87 390	–	–89 868	–8 355	–	–98 223
Fair Value-Anpassung	409	92 200	4 937	97 546	–6 551	22 239	113 234
Total per 31.12.2014	53 132	8 118 596	253 139	8 424 867	254 418	228 470	8 907 755
Käufe	3 481	–	–	3 481	–	32 563	36 044
Folgeinvestitionen	6 013	102 385	444	108 842	681	32 292	141 815
Aktivierte Bauzinsen	–	1 940	–	1 940	–	1 882	3 822
Umklassierungen	3 201	24 280	–	27 481	–198 491	171 010	–
Nettoübertrag Renditeliegenschaf- ten zu Betriebsliegenschaften	–	–29 875	–	–29 875	–	–	–29 875
Abgänge aus Verkauf	–	–221 836	–15 120	–236 956	–43 836	–111 315	–392 107
Positive Fair Value-Anpassung	2 114	249 543	4 017	255 674	782	2 327	258 783
Negative Fair Value-Anpassung	–1 651	–105 635	–2 833	–110 119	–13 554	–10 539	–134 212
Fair Value-Anpassung	463	143 908	1 184	145 555	–12 772	–8 212	124 571
Total per 31.12.2015	66 290	8 139 398	239 647	8 445 335	–	346 690	8 792 025

ÜBRIGE ANGABEN ZU RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Gemischte Liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total
Brandversicherungswerte¹							
Per 01.01.2014	3 565	5 597 445	203 469	5 804 479	41 091	634 700	6 480 270
Per 01.01.2015	3 547	5 876 118	149 722	6 029 387	233 070	318 033	6 580 490
Per 31.12.2015	7 547	5 607 122	131 653	5 746 322	–	555 112	6 301 434
Nettomietetrug²							
01.01.– 31.12.2014	523	392 073	12 920	405 516	13 807	282	419 605
01.01.– 31.12.2015	501	399 688	15 157	415 346	–	3 852	419 198
Leerstandsquote in %							
01.01.– 31.12.2014	1.6	6.3	1.2	6.1	18.9	6.9	6.6
01.01.– 31.12.2015	1.7	6.2	4.1	6.2	–	42.7	6.7

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

² Aus eigenen Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Per Bilanzstichtag gab es keine zum Verkauf gehaltenen und zum Verkauf bestimmten Liegenschaften. Im Vorjahr waren neun Renditeliegenschaften und zwei Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen im Stockwerkeigentum) zum Verkauf gehalten beziehungsweise für den Verkauf bestimmt.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt mindestens halbjährlich durch die Wüest & Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten. Die Auswahl der Bewertungsexperten sowie die Beauftragung mit der Bewertung erfolgen jährlich durch die Gruppenleitung in Absprache mit dem Verwaltungsrat. Das Resultat der Bewertungen sowie einzelne Bewertungsannahmen werden durch die Gruppenleitung plausibilisiert und im Detail mit dem Bewertungsexperten besprochen.

Die Fair Values der Liegenschaften werden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 (siehe Anhang 2.3 «Schätzungen und Annahmen») zugeordnet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die für die Bewertung wesentlichen Inputfaktoren wie Diskontierungssätze oder Marktmieten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden.

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), wobei der Fair Value einer Immobilie durch die Summe der künftig zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt wird. Der Berechnungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» verlangt die Ermittlung des Fair Values von Immobilien auf Basis der bestmöglichen Nutzung der Immobilie. Dies entspricht der Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme setzt eine Verwendung voraus, die bautechnisch und rechtlich möglich und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Values die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen beziehungsweise von der geplanten Nutzung abweichen, da sie nicht strategiekonform ist. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Bewertungstechniken

Bauland

Die Bewertung erfolgte durch Rückwärtsrechnung (Residual-Methode), Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung nach der DCF-Methode (Berechnung analog Bestandsliegenschaften) und Berücksichtigung der zu tätigen Investitionen sowie des Entwicklungsrisikos.

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

Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode, wobei die zugrunde gelegten Cashflows die erwarteten Mietzinseinnahmen und Betriebs- und Unterhaltskosten über den gesamten Projektionszeitraum berücksichtigten.

Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode. Bei fünf [sieben] Liegenschaften entsprach die bestmögliche Nutzung nicht der effektiven Nutzung.

Bei einer Liegenschaft wurde als Grundlage eine mögliche Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen. Bei den anderen sechs Objekten wurden den Bewertungen Szenarien wie Berücksichtigung zusätzlicher Bruttogeschossflächen für Wohnen oder Büros, Vergabe von Land im Baurecht, Entwicklungsszenarien (Abbruch und Neubau Bürogebäude) oder Umnutzung in Verkaufsflächen zugrunde gelegt.

Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Die Bewertung erfolgte aufgrund einer Rückwärtsrechnung (Residual-Methode), Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung nach der DCF-Methode (Berechnung analog den Wohn- und Geschäftliegenschaften) und Berücksichtigung der noch zu tätigen Investitionen sowie des Entwicklungsrisikos. Entsprechend der bestmöglichen Nutzung wurde im Rahmen der DCF-Methode eine Umwandlung in Stockwerkeigentum oder eine Fortführung/Vermietung angenommen. Gemäss der angenommenen bestmöglichen Nutzung gelten die oben genannten Aussagen für Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie für Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden.

VERWENDETE NICHT BEOBACHTBARE INPUTFAKTOREN PER 31.12.2015

	Angaben in	Bauland	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften/ Betriebsliegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	66.290	9 006.797	266.830	346.690
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.20	3.64	4.34	4.05
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.10	5.10	5.30	4.60
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.80	2.70	3.05	3.70
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	97 bis 565	120 bis 121	215 bis 300
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 960	100 bis 400	200 bis 380
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 8 000	340 bis 340	245 bis 380
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 450	100 bis 280	–
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	40 bis 540	50 bis 150	80 bis 285
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	47 bis 650	100 bis 250	140 bis 350
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	25 bis 320	40 bis 120	50 bis 120

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

VERWENDETE NICHT BEOBACHTBARE INPUTFAKTOREN PER 31.12.2014

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften/ Betriebsliegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	53.132	9 009.929	394.880	281.360
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.69	3.91	3.88	4.23
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.20	5.30	5.40	4.40
Minimaler Diskontierungssatz	%	4.00	2.90	3.15	4.00
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	103 bis 554	120 bis 410	315 bis 410
Büro	CHF pro m ² p.a.	30	60 bis 1 100	100 bis 945	325 bis 400
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	105 bis 7 600	110 bis 7 500	245 bis 380
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	35 bis 290	50 bis 280	100 bis 150
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	42 bis 825	100 bis 580	180 bis 220
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	92 bis 180	25 bis 350	38 bis 150	–

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Weitere Informationen zu den Bewertungsannahmen

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen flossen auf der Basis der aktuellen Mietzinse und der vertraglich vereinbarten Konditionen (inklusive Indexierung) in die Bewertung ein. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basierte auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilienmarkt-Research von der Wüest & Partner AG. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (Detailhandelsgeschäfte, Restaurants etc.) wurden mithilfe der Berechnung realistischer Umsatzzahlen plausibilisiert. Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wurde das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt. Mieterseitige Verlängerungsoptionen wurden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinse unter der ermittelten Marktmiete lagen. Für unbefristete Verträge erfolgte die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter wurden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da, wo nötig, entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen worden waren. Aktuell leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer markt- und liegenschaftsspezifischen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Bei Liegenschaften, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum zugrunde gelegt wurde, wurden Mietzinseinnahmen bis zum schnellstmöglichen Zeitpunkt der Umwandlung der Mietobjekte in Stockwerkeigentum eingesetzt. Die Berücksichtigung dieser Mietzinseinnahmen erfolgte unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen, insbesondere der frühesten Vertragsenden, Verlängerungsoptionen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Usancen. Dabei wurden der aktuellen Mietrechtspraxis entsprechend realistische Kündigungstermine angenommen.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten wurden Erfahrungswerte der Vergangenheit, genehmigte Budgets sowie Benchmarkwerte aus einem Datenbank-Pool der Wüest & Partner AG berücksichtigt. Bei Liegenschaften, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die Kosten nur bis zum angenommenen Zeitpunkt des letzten Stockwerkeigentumverkaufs eingesetzt.

Instandsetzungskosten, bauliche Aufwendungen für Umwandlung in Stockwerkeigentum

Instandsetzungskosten für die Werterhaltung der Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung von durch Swiss Prime Site erstellte Investitionspläne sowie für die langfristigen Kosten mithilfe von Baukostenanalyse-Tools ermittelt. Mittels der erwähnten Tools wurde unter Berücksichtigung des Alters,

der Neubaukosten und des aktuellen Zustands der einzelnen Bauteile der zukünftige Investitionsbedarf ermittelt. Die Instandsetzungskosten flossen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Bewertung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf wurden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung möglicher Mietzinsaufschläge.

Bei Liegenschaften, für die eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die notwendigen baulichen Aufwendungen für die Umwandlung in Stockwerkeigentum abgebildet. Deren Einschätzung erfolgte anhand von Bau- und Sanierungskosten-Benchmarks der Wüest & Partner AG.

Diskontierung

Die angewendete Diskontierung beruhte auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wurde modellhaft hergeleitet und plausibilisiert – auf Basis eines realen Zinssatzes, der sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzte und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wurde. Die gewählten Diskontierungsfaktoren wurden anhand bekannter Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

Bei Objekten, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, entsprach der verwendete Diskontierungssatz einem WACC («weighted average cost of capital») mit einem Zinssatz einer entsprechenden kurzfristigen Bankenfinanzierung sowie einer adäquaten Eigenkapitalrendite beziehungsweise bei langfristig weiterlaufenden Mietverträgen bis zum Zeitpunkt einer möglichen Wandlung und eines Verkaufs als Stockwerkeigentum einem Mischwert aus dem aktuellen WACC sowie dem herkömmlichen Diskontierungssatz einer Renditeliegenschaft.

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 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.

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandsliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Fair Value per Bilanzstichtag von CHF 9273.600 Mio. berücksichtigt (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 9686.607 Mio.).

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 Diskontierungssatzes präsentierte sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

GEMITTELTER DISKONTIERUNGSSATZ

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
3.36%	7.8%	723 300	9 996 900
3.46%	5.1%	473 000	9 746 600
3.56%	2.5%	231 800	9 505 400
3.66% (Bewertung per 31.12.2015)	–	–	9 273 600
3.76%	–2.4%	–222 600	9 051 000
3.86%	–4.7%	–435 900	8 837 700
3.96%	–6.9%	–639 900	8 633 700
4.06%	–9.0%	–834 600	8 439 000
4.16%	–11.0%	–1 020 100	8 253 500
4.26%	–12.9%	–1 196 300	8 077 300

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes (Renditeerwartung) über das gesamte Portfolio von mehr als 50 Basispunkten innerhalb kürzerer Zeit erscheint als sehr unwahrscheinlich. Die Immobilienrenditen verhalten sich dabei deutlich träger als die nominalen Zinssätze von Obligationen oder Hypotheken. Im aktuell immer noch moderaten Renditeumfeld für Immobilien in der Schweiz ist umgekehrt ein um mehr als 30 Basispunkte tieferer Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio ebenfalls wenig wahrscheinlich.

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. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, hat dies nur einen abgeschwächten Einfluss auf den Fair Value (beispielsweise sinkt der Fair Value um 3.7% bei einer Reduktion des Marktmietpotenzials um 4.0%).

VERÄNDERUNG DES MARKMIETPOTENZIALS

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
6.0%	5.5%	510 000	9 783 600
4.0%	3.7%	343 100	9 616 700
2.0%	1.8%	166 900	9 440 500
0.0% (Bewertung per 31.12.2015)	–	–	9 273 600
–2.0%	–1.8%	–166 900	9 106 700
–4.0%	–3.7%	–343 100	8 930 500
–6.0%	–5.5%	–510 000	8 763 600
–8.0%	–7.4%	–686 200	8 587 400
–10.0%	–9.2%	–853 200	8 420 400

Die Sensitivität der Fair Values bezüglich der Veränderung der laufenden Liegenschaftskosten für Betrieb und ordentlichen Unterhalt ist deutlich geringer als bezüglich der vorgenannten Faktoren. Der Einfluss veränderter Kosten für Sanierungen und Erneuerungen beziehungsweise der Erstellungskosten bei Projekten kann für die betroffenen Liegenschaften hingegen substantielle Auswirkungen auf den Fair Value haben. Da es sich hierbei über das Gesamtportfolio wiederum nur um eine beschränkte Anzahl betroffener Liegenschaften handelt, relativiert sich die diesbezügliche Sensitivität.

Mit Einführung der Negativzinsen wurde der Anlagenotstand verstärkt, Immobilieninvestitionen gewinnen an Bedeutung. Insbesondere institutionelle Anleger sind im Umfeld der Negativzinsen bereit, für Objekte in 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

Bern, Viktoriastrasse 21 (Schönburg)

Projektbeschreibung	Die Büroliegenschaft mit total über 30 000 m ² Nutzfläche wurde 1970 von Theo Hotz nach einem Projektwettbewerb als Hauptsitz der Schweizerischen Post errichtet. Der geltende Gestaltungsplan ist auf den aktuellen Bestand ausgerichtet. Die Swiss Prime Site konnte 2014 die Schönburg akquirieren und hat, nach dem Wegzug der Post, aufgrund umfangreicher Variantenstudien entschieden, die Struktur zu erhalten und einen hochwertigen Wohn- und Hotelkomplex zu schaffen, gegebenenfalls mit einem Anteil Eigentumswohnungen. Auf acht Obergeschossen soll neben rund 150 qualitativ hochstehenden Wohnungen im Nordflügel ein Businesshotel mit Drei-Sterne-Niveau entstehen. Erhalten bleibt die Gebäudestruktur einschliesslich der enormen Untergeschosse, wobei vier zusätzliche Fluchttreppenhäuser einzubauen sind. Ersetzt werden die Fassade, die ganze Haustechnik und der gesamte Ausbau. Die Schadstoffsanierung beim Fassadenabbruch verlängert die Bauzeit um mehrere Monate. Die Erstellungskosten (ohne Hotelausbau) werden auf CHF 130 Mio. geschätzt.
Projektstand	Anhand von Machbarkeitsstudien für diverse Varianten wurde per Ende 2015 das Vorprojekt für den Wohn- und Hotelumbau fertiggestellt. Ende Mai 2016 soll das Baugesuch eingereicht werden. Anschliessend wird die Erarbeitung der TU-Submission ausgelöst. Mit dem Baubeginn ist anfangs 2017 zu rechnen.
Vermietungsstand ¹	Keine Vermietung; Suche von Hotelbetreiber und Lebensmittelgeschäft ist im Gang
Fertigstellung	Bezug Frühling bis Sommer 2019

Schlieren, Zürcherstrasse 39 (NZZ Druckerei)

Projektbeschreibung	Das ehemalige Druckzentrum der NZZ wurde im Dezember 2015 von der NZZ-Mediengruppe übernommen und soll zu einem innovativen Bildungszentrum umgenutzt werden. Angedacht sind neben Infrastruktur für Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Coworking Spaces und Räume für das Gemeinwesen, Sport und Kultur. Dabei soll die Gebäudestruktur weitestgehend erhalten bleiben und die bis zu 18 m hohen Räume sollen den zukünftigen Nutzern ein einmaliges Raumerlebnis bieten. Mit der Entwicklung einer innovativen Plattform für Bildung, Wissens- und Informationstransfer wird eine Antwort auf das zunehmende Bedürfnis nach Aus- und Weiterbildung gegeben. Zudem wird mit der Nutzungsergänzung durch innovative Formen des Arbeitens, Sport und Gesundheit gleich mehreren Trends aktiv begegnet und mit attraktiven, neuen Angeboten kombiniert. Sowohl der Standort als auch die Lage und Struktur der Liegenschaft ist dafür hervorragend geeignet.
Projektstand	Aufbauend auf der dem Kauf zugrunde liegenden Nutzungsidee wird der Entwicklungsprozess 2016 gestartet mit dem Ziel, bis Ende des Jahres die Vision zu verfeinern, das Angebot zu konkretisieren und eine eigenständige Marke aufzubauen. Die Planung und Realisierung der notwendigen baulichen Eingriffe werden per Ende 2018 abgeschlossen sein. Allfällige Zwischennutzungskonzepte beziehungsweise Ideen zur schrittweisen Aufbereitung und Vermietung von Teilflächen fliessen kontinuierlich in den Entwicklungsprozess ein.
Vermietungsstand ¹	Die Druckerei wird zurzeit noch von der NZZ genutzt. Für die Neuausrichtung ist man mit möglichen Mietern in Kontakt.
Fertigstellung	2018

Zürich, Brandschenkestrasse 25 (Motel One)

Projektbeschreibung	Die Büroliegenschaft an der Brandschenkestrasse 25 wird zu einem Hotel mit ca. 400 Zimmern umgebaut. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 65 Mio., um die Hofrandbebauung zu einem Hotel umzunutzen. Der Umbau der vier Gebäude auf dem 3900 m ² grossen Grundstück erfolgt unter weitgehender Erhaltung ihrer unterschiedlichen und teilweise denkmalgeschützten Architektur. Die ausgezeichnete innerstädtische Lage Nähe Bahnhofstrasse und das Flächenangebot der Liegenschaft eignen sich hervorragend für ein Hotel nach dem Betriebs- und Designkonzept der Motel One Group.
Projektstand	Der Ausführungsauftrag wurde dem Totalunternehmer anfangs 2015 erteilt. Die Baufreigabe ist im September 2015 erfolgt. Die Umbauarbeiten schreiten termingerecht voran. Die Hoteleröffnung ist auf Sommer 2017 geplant.
Vermietungsstand ¹	Das ganze Gebäude ist an die Motel One Group per Sommer 2017 vermietet.
Fertigstellung	Sommer 2017

Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark (Medienpark)

Projektbeschreibung	Das Gebäude wurde 1979 erstellt und verfügt über sechs Obergeschosse, das Erdgeschoss und vier Untergeschosse. Nach dem Auszug der UBS als «single tenant» Ende 2012, welche das Gebäude als Rechenzentrum genutzt hat, wird dieses umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Nach der Sanierung mit neu 16 700 m ² Büro-/Dienstleistungs- und 7 700 m ² Lagerfläche sind die Layouts so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auch an mehrere Mieter vermietet werden können. Die Nutzungen werden im Erdgeschoss mit Retail, Gastro und Gewerbe erweitert. In den Untergeschossen sind 456 Parkplätze vorgesehen. Mit einer neuen Fassade und dem vorgegebenen Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft sichtbar neu positioniert, um die nachhaltige Vermietung künftig sicherzustellen.
Projektstand	Der Ausführungsauftrag wurde dem Totalunternehmer im September 2013 erteilt. Die Baufreigabe ist im Dezember 2013 erfolgt. Die Umbauarbeiten schreiten termingerecht voran. Das Gebäude ist per 15. Januar 2016 bezugsbereit.
Vermietungsstand ¹	Es konnte ein Vertrag mit der neu gegründeten Firma, Ringier Axel Springer Schweiz AG über 10 000 m ² (davon 9 000 m ² Office) abgeschlossen werden. Es besteht eine weitere Option über 2 500 m ² Officefläche.
Fertigstellung	2016

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2015

19 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

VERÄNDERUNG DER BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Betriebsliegenschaften per 01.01.	732 032	778 656
Folgeinvestitionen	2 230	2 560
Zugänge aus Akquisitionen	–	20 181
Abgänge	–	–2 800
Transferierte Abschreibungen	–11 850	–12 127
Positive Fair Value-Anpassung	38 942	35 370
Negative Fair Value-Anpassung	–12	–263
Nettoübertrag in/aus Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau	17 314	73 005
Betriebsliegenschaften per 31.12.	778 656	894 582

TRANSFERIERTE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Abschreibungen	11 849	12 127
Wertminderungen	1	189
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	–11 850	–12 316
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.	–	–

NUTZUNG DER BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

	31.12.2014	31.12.2015
Berlingen, Seestrasse 110	ganz	ganz
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	ganz	ganz
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	ganz	ganz
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	ganz	ganz
Meilen, Seestrasse 545	ganz	ganz
Olten, Frohburgstrasse 1	teilweise	teilweise
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	n.a.	ganz
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	ganz	ganz
Pfäffikon/SZ, Huobstrasse 5	ganz	ganz
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80	n.a.	ganz
Thun, Göttibachweg 2–2a, 4, 6, 8	ganz	ganz
Wabern, Nesslerenweg 30	ganz	ganz
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	n.a.	ganz
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	ganz	ganz
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	ganz	ganz
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	ganz	ganz
Zürich, Restelbergstrasse 108	ganz	ganz
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	teilweise	teilweise

Die Fair Values der Betriebsliegenschaften wurden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 (siehe Anhang 2.3 «Schätzungen und Annahmen») zugeordnet. Weitere Angaben zur Fair-Value-Bewertung sind in Anhang 18 «Renditeliegenschaften» enthalten. Die Stichtage der Neubewertung waren 30. Juni und 31. Dezember.

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgte halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 790.135 Mio. [CHF 718.652 Mio.] gewesen. Die transferierten Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, die gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

Die Betriebsliegenschaften wurden aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch den unabhängigen Bewertungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, mittels der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.1% bis 5.0% [3.2% bis 5.0%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 580.735 Mio. [CHF 510.719 Mio.]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 40.958 Mio. [CHF 41.889 Mio.].

BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Betriebsliegenschaften im Bau per 01.01.	12 360	52 890
Zugänge	43 246	12 690
Aktivierete Bauzinsen	513	693
Abgänge	–	–29 178
Positive Fair Value-Anpassung	42	6 035
Negative Fair Value-Anpassung	–3 271	–
Nettoübertrag in Betriebsliegenschaften	–	–43 130
Betriebsliegenschaften im Bau per 31.12.	52 890	–

TRANSFERIERTE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Wertaufholungen	–	–3 300
Wertminderungen	3 271	–
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	–3 271	3 300
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.	–	–

Die Betriebsliegenschaft im Bau Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona wurde im Berichtsjahr an die Swiss Prime Anlagestiftung verkauft. Die Liegenschaft Bubenholz an der Müllackerstrasse 2, 4 in Opfikon wurde im ersten Halbjahr 2015 fertiggestellt und als Betriebsliegenschaft bilanziert.

Wären die Betriebsliegenschaften im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per 31. Dezember 2014 CHF 56.109 Mio. gewesen.

Die Brandversicherungswerte dieser Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2014 CHF 56.109 Mio.

20 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	31.12.2015 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2015	6 691	92 840	99 531
Zugänge	3 485	10 630	14 115
Zugänge durch Akquisitionen	2 092	11 842	13 934
Abgänge	–	–1 563	–1 563
Anschaffungskosten per 31.12.2015	12 268	113 749	126 017
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2015	647	47 408	48 055
Abschreibungen	744	14 182	14 926
Abgänge	–	–1 554	–1 554
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2015	1 391	60 036	61 427
Total mobiles Sachanlagevermögen per 31.12.2015	10 877	53 713	64 590

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Möblien/ Mieter- ausbauten	31.12.2014 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2014	3 862	87 257	91 119
Zugänge	2 829	8 007	10 836
Abgänge	–	–16	–16
Abgänge aus Verkauf der Permed AG	–	–2 408	–2 408
Anschaffungskosten per 31.12.2014	6 691	92 840	99 531
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2014	89	37 154	37 243
Abschreibungen	558	12 436	12 994
Abgänge	–	–9	–9
Abgänge aus Verkauf der Permed AG	–	–2 173	–2 173
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2014	647	47 408	48 055
Total mobiles Sachanlagevermögen per 31.12.2014	6 044	45 432	51 476

21 GOODWILL UND IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- stamm	Marken- namen	31.12.2015 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2015	166 311	12 959	29 630	51 906	260 806
Zugänge	–	5 324	–	–	5 324
Zugänge durch Akquisitionen	203 209	–	863	1 267	205 339
Abgänge	–	–179	–	–	–179
Anschaffungskosten per 31.12.2015	369 520	18 104	30 493	53 173	471 290
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 01.01.2015	–	8 000	8 403	–	16 403
Amortisationen	–	1 643	3 347	32	5 022
Abgänge	–	–179	–	–	–179
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 31.12.2015	–	9 464	11 750	32	21 246
Total Goodwill und immaterielles Anlagevermögen per 31.12.2015	369 520	8 640	18 743	53 141	450 044

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- stamm	Marken- namen	31.12.2014 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2014	167 775	9 035	29 630	53 397	259 837
Zugänge	–	3 924	–	–	3 924
Abgänge aus Verkauf der Permed AG	–1 464	–	–	–1 491	–2 955
Anschaffungskosten per 31.12.2014	166 311	12 959	29 630	51 906	260 806
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 01.01.2014	–	4 349	5 077	–	9 426
Amortisationen	–	3 651	3 326	–	6 977
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 31.12.2014	–	8 000	8 403	–	16 403
Total Goodwill und immaterielles Anlagevermögen per 31.12.2014	166 311	4 959	21 227	51 906	244 403

Impairment-Test für zahlungsmittelgenerierende Einheiten inklusive Goodwill und Markennamen

Zur Durchführung des Impairment-Tests wurden der Goodwill und die Markennamen den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Swiss Prime Site zugeteilt, die den operativen Segmenten entsprechen.

GOODWILL

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Segment Immobilien	87 368	87 368
Segment Retail	35 930	35 930
Segment Leben und Wohnen im Alter	43 013	246 222
Total Goodwill	166 311	369 520

Die Segmente Immobilien, Retail sowie Leben und Wohnen im Alter stellen je ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basierte auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen waren die folgenden:

- > Die Cashflows basierten unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf einem Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für das Segment Immobilien eine konstante Wachstumsrate von 1.0% [1.0%] verwendet, im Segment Retail von 2.0% [1.5%] sowie für Leben und Wohnen im Alter eine von 1.5% [1.5%].
- > Für den Goodwill und die Markennamen im Segment Immobilien kam ein Vorsteuerrabattsatz von 6.7% [9.8%], für den Goodwill und die Markennamen im Segment Retail von 7.4% [9.3%] und für den Goodwill und die Markennamen im Segment Leben und Wohnen im Alter von 7.0% [6.4%] zur Anwendung.

Nach Ansicht der Gruppenleitung konnten per Bilanzstichtag ansonsten keine realistischerweise zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert des Goodwill und der Markennamen den erzielbaren Betrag übersteigen würde. Die Impairment-Tests wurden im vierten Quartal 2015 durchgeführt.

Die Erhöhung des Goodwills ist auf die Akquisitionen der SENIOcare Gruppe, der WGDM Papillon AG und der Pflegewohngruppen Sternmatt zurückzuführen.

MARKENNAMEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Segment Immobilien	4 395	4 395
Segment Retail	22 797	22 797
Segment Leben und Wohnen im Alter	24 714	25 949
Total Markennamen	51 906	53 141

Die Nutzungsdauer der im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli Gruppe (Jelmoli einschliesslich The House of Brands, Segment Retail), der Wincasa AG (Segment Immobilien) und der Tertianum AG (Segment Leben und Wohnen im Alter) erworbenen Markennamen wurde als unbegrenzt eingeschätzt. Die Nutzungsdauer für den Markennamen der in der Berichtsperiode akquirierten SENIOcare Gruppe (Segment Leben und Wohnen im Alter) beträgt zehn Jahre.

Basierend auf den Impairment-Tests bestand per Ende 2015 kein Impairment-Bedarf.

22 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zeigten grösstenteils Verpflichtungen aus Nebenkostenabrechnungen, aus Liegenschafts- und Warenrechnungen sowie aus Verpflichtungen aus Leben und Wohnen im Alter.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen teilten sich wie folgt auf:

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Renovations- und Projektierungskosten	58 200	52 350
Warenaufwand	15 570	16 426
Sonstiger Betriebsaufwand	28 130	27 932
Total passive Rechnungsabgrenzungen	101 900	96 708

23 FINANZVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Grundpfandgesicherte Kredite	486 500	382 000
Wandelanleihen	227 800	189 589
Übrige Kredite	–	516
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	714 300	572 105
Grundpfandgesicherte Kredite	3 120 824	2 737 525
Wandelanleihen	188 821	–
Anleihen	939 784	940 672
Langfristige Darlehen	2 093	11 291
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 251 522	3 689 488
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	9 484	6 871
Total Finanzverbindlichkeiten	4 975 306	4 268 464

Die im Berichtsjahr in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanzierte Wandelanleihe von CHF 189.589 Mio. wird am 21. Juni 2016 fällig [CHF 227.800 Mio.; wurde am 20. Januar 2015 zurückbezahlt].

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 689.488 Mio. [CHF 4 251.522 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten und werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge zu Marktkonditionen («at arm's length») abgeschlossen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite wird der jeweils maximal verfügbare Kreditbetrag von den Banken aufgrund der Bewertung der ihnen zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandrechte festgelegt und angepasst. Die Erhöhung der Rahmenkredite beziehungsweise der Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen auf der Basis des Liquiditätsplans.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 44.0% [50.7%].

ANLEIHEN

	Angaben in	CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	114.746	199.032	229.359	298.280	99.255
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	114.645	198.787	229.226	297.954	99.172
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)
Fair Value per 31.12.2015 (Stufe 1)	CHF Mio.	118.450	204.900	243.455	315.000	106.050
Fair Value per 31.12.2014 (Stufe 1)	CHF Mio.	116.783	203.700	242.420	309.600	102.750

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

WANDELANLEIHEN

	Angaben in	CHF 300 Mio. 2015	CHF 190.35 Mio. 2016
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.350
Nominalwert per 31.12.2015	CHF Mio.	0.000	190.350
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	0.000	189.589
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	227.800	188.821
Wandelpreis	CHF	70.97	81.89
Zinssatz	%	1.875	1.875
Laufzeit	Jahre	5	5
Fälligkeit	Datum	20.01.2015	21.06.2016
Valorennummer		10 877 415 (SPS10)	13 119 623 (SPS11)
Fair Value per 31.12.2015 (Stufe 1)	CHF Mio.	0.000	192.806
Fair Value per 31.12.2014 (Stufe 1)	CHF Mio.	230.953	194.538

2015 erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 203.035 Mio. [CHF 22.535 Mio.]. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 43.770 Mio. [CHF 4.858 Mio.] beziehungsweise 2 860 803 [317 521] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 155.976 Mio. [CHF 17.298 Mio.]. Am 20. Januar 2015 wurde der Restbetrag dieser CHF 300 Mio.-Wandelanleihe von CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt.

Bei der CHF 190.350 Mio.-Wandelanleihe fanden noch keine Wandlungen statt. Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

Die aus der Wandloption resultierende Eigenkapitalkomponente wurde direkt im Eigenkapital erfasst. Die übrigen eingebetteten Optionen der Wandelanleihe (vorzeitige Rückzahlungsoption unter gewissen Voraussetzungen («clean-up call» und «issuer call»)) sowie die unter gewissen Bedingungen gewährte Put-Option («delisting of shares put») sind in der Fremdkapitalkomponente enthalten und wurden nicht separat bilanziert.

Weitere Informationen zu den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Anhang 34 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

WANDELPREIS UND ANZAHL MÖGLICHER AKTIEN BEI EINER 100%-WANDLUNG

	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2015
	Wandelpreis	Anzahl	Wandelpreis	Anzahl
Wandelanleihen	in CHF	möglicher	in CHF	möglicher
		Aktien		Aktien
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)	70.97	3 228 406	n.a.	n.a.
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	82.89	2 296 417	81.89	2 324 460
Total Anzahl möglicher Aktien		5 524 823		2 324 460

24 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Latente Steuerverpflichtungen per 01.01.	891 872	963 412
Erhöhung aus Akquisition einer Mehrheitsbeteiligung	247	–
Reduktion aus Verkauf der Permed AG	– 245	–
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	69 051	83 131
Erhöhung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	11 499	8 764
Veränderung durch Liegenschaftsverkäufe	– 3 886	– 24 236
Rückstellungen und sonstige Passiven	– 3 950	2 362
Steuersatzänderungen und Reduktion infolge Besitzdauerabzugs	– 1 176	2 512
Latente Steuerverpflichtungen per 31.12.	963 412	1 035 945

Latente Steuerverpflichtungen entstanden durch Bewertungsunterschiede zwischen handelsrechtlichen Abschlüssen und dem Abschluss nach IFRS. Vor allem erfolgten sie aus Neubewertungen und handelsrechtlichen Abschreibungen von Rendite- und Betriebsliegenschaften. Dagegen reduzierten sie sich infolge von Realisationen, das heisst Verkäufen von Liegenschaften.

Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basierte auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstückgewinn rund 2% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären sie rund 3% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben die Anhänge 18 «Renditeliegenschaften» sowie 19 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern informiert Anhang 12 «Ertragssteuern».

25 PERSONALVORSORGE

Informationen zu den leistungsorientierten Vorsorgeplänen von Swiss Prime Site

Swiss Prime Site führt die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen (Pensionskassen und Sammelstiftungen, die vorwiegend durch eine Lebensversicherungsgesellschaft errichtet wurden) durch. Das Vorsorgevermögen ist vom Vermögen der Arbeitgeberfirma, aber auch vom Vermögen der Versicherten vollständig getrennt. Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und seine Ausführungsbestimmungen sowie das Freizügigkeitsgesetz schreiben Minimalleistungen im Bereich der obligatorischen und teilweise auch im Bereich der überobligatorischen Vorsorge vor. Der jeweilige Versicherungsplan der einzelnen Gruppengesellschaft ist im Vorsorgereglement der Pensionskassen beziehungsweise Sammelstiftungen und im Anschlussvertrag sowie im Vorsorgeplan des Anschlusses festgelegt. Swiss Prime Site verfügte per Bilanzstichtag über vier [vier] autonome Pensionskassenlösungen, vier [zwei] Vorsorgewerke in vollversicherten Sammelstiftungen und drei [zwei] Vorsorgewerke in (teil-)autonomen Sammelstiftungen.

Der Stiftungsrat einer Vorsorgeeinrichtung ist das oberste Leitungsorgan und setzt sich paritätisch aus einer gleichen Anzahl von Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern zusammen. Er trifft Entscheidungen über den Inhalt des Vorsorgereglements (insbesondere die versicherten Leistungen), die Finanzierung der Vorsorge (zum Beispiel Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge) und die Vermögensverwaltung (Anlage der Vorsorgegelder, Übertragung der Vermögensverwaltung an eine externe Stelle, Rückdeckung der reglementarischen Verpflichtungen bei einer Lebensversicherungsgesellschaft). Sofern sich eine Gruppengesellschaft einer Sammelstiftung angeschlossen hat, besteht neben dem Stiftungsrat der Sammelstiftung eine eigene Verwaltungskommission für das Vorsorgewerk der angeschlossenen Gruppengesellschaft, die sich ebenfalls paritätisch zusammensetzt und die angegebenen Entscheidungen für das Vorsorgewerk trifft. Eine Vorsorgeeinrichtung ist im Register für die berufliche Vorsorge eingetragen und untersteht, je nach ihrem räumlichen Tätigkeitsbereich, für Aufsichtszwecke einer kantonalen Aufsichtsbehörde oder direkt dem Bundesamt für Sozialversicherung.

Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften zusätzlich Zinsen, angespart. Die Verzinsung der Altersguthaben betrug 1.50% bis 1.75% [1.50% bis 2.25%]. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 4.88% bis 6.80% [5.48% bis 6.80%]. Der Arbeitnehmer hat die Möglichkeit, die Altersleistungen teilweise oder ganz als Kapital zu beziehen. Neben den Altersleistungen umfassen die Vorsorgeleistungen auch Invaliden- und Hinterlassenenrenten, die sich in Prozenten des versicherten Jahresgehalts berechnen. Bei Austritt des Mitarbeitenden aus einer Gruppengesellschaft wird das Altersguthaben an die Vorsorgeeinrichtung des neuen Arbeitgebers oder an eine Freizügigkeitseinrichtung übertragen.

Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Nach Art der Organisationsform der Vorsorgeträger ergeben sich verschiedene Risiken für den Arbeitgeber aus der beruflichen Vorsorge:

Die autonomen Vorsorgeeinrichtungen haben Risiken aus dem Sparprozess sowie aus der Vermögensverwaltung und tragen die demografischen Risiken (Langlebigkeit, Tod, Invalidität) selbst. Die jeweilige Vorsorgeeinrichtung kann ihr Finanzierungssystem (Beiträge und zukünftige Leistungen) jederzeit ändern. Während der Dauer einer Unterdeckung nach BVG und sofern andere Massnahmen nicht zum Ziel führen, kann die Vorsorgeeinrichtung vom Arbeitgeber Sanierungsbeiträge erheben.

Die teilautonomen Vorsorgeeinrichtungen versichern die demografischen Risiken bei einer Lebensversicherungsgesellschaft, führen aber den Sparprozess und die Vermögensverwaltung selbst durch. Die jeweilige Vorsorgeeinrichtung kann ihr Finanzierungssystem (Beiträge und zukünftige Leistungen) jederzeit ändern. Während der Dauer einer Unterdeckung nach BVG und sofern andere Massnahmen nicht zum Ziel führen, kann die Vorsorgeeinrichtung vom Arbeitgeber Sanierungsbeiträge erheben. Bezüglich der versicherten demografischen Risiken bestehen zusätzlich die Risiken, dass der Versicherungsschutz nur temporärer Natur ist (Kündigung durch die Lebensversicherungsgesellschaft) und dass die inhärenten Risiken des Plans über die Zeit in variablen Versicherungsprämien resultieren.

Die vollversicherten Vorsorgeeinrichtungen versichern sämtliche Anlage- und demografischen Risiken bei einer Lebensversicherungsgesellschaft. Der Deckungsgrad des Vorsorgeplans nach BVG beträgt dadurch jederzeit 100%. Allerdings bestehen auch Risiken, dass der Versicherungsschutz nur temporärer Natur ist (Kündigung durch die Lebensversicherungsgesellschaft) und dass die inhärenten Risiken des Plans über die Zeit in variablen Versicherungsprämien resultieren.

Weiter kann die jeweilige Sammelstiftung den Anschlussvertrag mit der betroffenen Gruppengesellschaft unter Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, sodass diese sich einer anderen Vorsorgeeinrichtung anschliessen muss. Je nach Bedingungen des Anschlussvertrags und des aktuellen Teilliquidationsreglements können hierbei eine Unterdeckung sowie Langlebigkeitsrisiken (laufende Renten) mit übertragen werden.

Berechnungsannahmen

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet (gewichtete Durchschnittswerte):

ANNAHMEN

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015
Diskontierungsfaktor	%	1.2	1.0
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.0	1.0
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	0.0	0.0
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	20.0	20.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45	Jahre	39.2	41.6
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65	Jahre	21.4	21.5
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	Jahre	14.5	15.0

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten und des Planvermögens

VORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	568 703	648 250
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	13 046	8 021
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	17 538	24 072
Arbeitnehmerbeiträge	10 985	12 579
Ausbezahlte Leistungen	-24 774	-23 602
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-88	-5 580
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	-4 274	71 289
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	283	333
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	66 831	14 300
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	648 250	749 662

¹ 2015 Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015.
Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015
2014 Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 445.354 Mio. [CHF 342.983 Mio.] und für die Rentner CHF 304.308 Mio. [CHF 305.267 Mio.].

PLANVERMÖGEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	557 178	588 481
Zinsertrag auf Planvermögen	12 773	7 223
Arbeitgeberbeiträge	15 765	17 523
Arbeitnehmerbeiträge	10 985	12 579
Ausbezahlte Leistungen	-24 774	-23 602
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	-3 587	50 423
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	20 141	-644
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	588 481	651 983

¹ 2015 Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015. Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015
2014 Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2016 CHF 19.580 Mio. [CHF 15.900 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten wird.

NETTOVORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	648 250	749 662
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	-588 481	-651 983
Unterdeckung per 31.12.	59 769	97 679
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	14 320	8 904
Total Nettovorsorgeverbindlichkeiten	74 089	106 583

Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten von CHF 106.583 Mio. [CHF 74.089 Mio.] teilten sich auf in CHF 8.963 Mio. [CHF 8.067 Mio.] Guthaben und CHF 115.546 Mio. [CHF 82.156 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

ENTWICKLUNG DES EFFEKTS DER VERMÖGENSOBERGRENZE

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	-23 638	-14 320
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-544	-172
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	9 862	5 588
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	-14 320	-8 904

VORSORGEAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	-17 538	-24 072
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	88	5 580
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	-13 046	-8 021
Zinsertrag auf Planvermögen	12 773	7 223
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-544	-172
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	-283	-333
Total Vorsorgeaufwand	-18 550	-19 795

Planänderungen

Im Berichtsjahr wurden die Umwandlungssätze in der Pensionskasse SPS und Jelmoli und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli reduziert und gleichzeitig Abfederungsmassnahmen via Einmaleinlage in die Altersguthaben umgesetzt. Bei der Perlavita Rosenau AG wurden die überobligatorischen Umwandlungssätze reduziert. Weiter erfolgte ein Planabgang aus der Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 1. Juli 2015.

NEUBEWERTUNG AUS PERSONALVORSORGE

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	–66 831	–14 300
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	20 141	–644
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	9 862	5 588
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	–36 828	–9 356

VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE/VERLUSTE AUF VORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	–84 441	–9 722
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (–)	3 150	–4 578
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) aus Änderung der demografischen Annahmen	14 460	–
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	–66 831	–14 300

ENTWICKLUNG DER NETTOVORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Nettovorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	35 163	74 089
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	18 550	19 795
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (+)/-ertrag (–)	36 828	9 356
Arbeitgeberbeiträge	–15 765	–17 523
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	–687	20 866
Total Nettovorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	74 089	106 583

¹ 2015 Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015. Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015
2014 Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

VERMÖGENSSTRUKTUR DES PLANVERMÖGENS

Anlagekategorien, in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	31 873	13 830
Flüssige Mittel ohne Marktpreisnotierungen	10 791	10 679
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	183 947	208 149
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	168 738	162 639
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	85 558	129 327
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	53 554	56 884
Anlagefonds mit Marktpreisnotierungen	368	299
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	45 950	62 181
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	7 702	7 995
Total Planvermögen zum Fair Value	588 481	651 983

Sensitivitätsanalyse

Für die wichtigsten Annahmen zur Berechnung der Vorsorgeverbindlichkeiten, für die Veränderungen bei vernünftiger Betrachtungsweise per Stichtag möglich waren, wurden Sensitivitätsanalysen unter konstanter Beibehaltung der übrigen Annahmen erstellt.

Der Diskontierungssatz sowie die Annahmen zur künftigen Lohnentwicklung und zur künftigen Rentenerhöhung wurden um fixe Prozentpunkte erhöht beziehungsweise gesenkt. Die Sensitivität auf die Sterblichkeit wurde berechnet, indem die Sterblichkeit mit einem pauschalen Faktor gesenkt beziehungsweise erhöht wurde, sodass die Lebenserwartung für die meisten Alterskategorien um rund ein Jahr erhöht beziehungsweise reduziert wurde.

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	648 250	749 662
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor –0.25%	672 648	778 869
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	625 456	722 425
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	671 322	775 366
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung –1 Jahr	624 722	723 510
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Rentenerhöhung +0.25%	666 012	770 409
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	21 320	23 102

26 EIGENKAPITAL

AKTIENKAPITAL

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2014	60 503 081	15.30	925 697
Wandlungen von November bis Dezember 2014	317 521	15.30	4 858
Aktienkapital per 31.12.2014	60 820 602	15.30	930 555
Wandlungen vom Januar 2015	2 860 803	15.30	43 770
Kapitalerhöhung vom Mai 2015	5 970 129	15.30	91 343
Aktienkapital per 31.12.2015	69 651 534	15.30	1 065 668

Die am 31. Dezember 2015 gehaltenen 2 780 [2 682] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 065.626 Mio. [CHF 930.514 Mio.] aus 69 648 754 [60 817 920] Namenaktien.

GENEHMIGTES KAPITAL

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital per 01.01.2014	–	–	–
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 15.04.2014	6 000 000	15.30	91 800
Genehmigtes Kapital per 31.12.2014	6 000 000	15.30	91 800
Aktienkapitalerhöhung vom 29.05.2015	–5 970 129	15.30	–91 343
Genehmigtes Kapital per 31.12.2015	29 871	15.30	457

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 15. April 2016 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

BEDINGTES KAPITAL

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital per 01.01.2014	7 321 234	15.30	112 015
Wandlungen von November bis Dezember 2014	-317 521	15.30	-4 858
Bedingtes Kapital per 31.12.2014	7 003 713	15.30	107 157
Wandlungen vom Januar 2015	-2 860 803	15.30	-43 770
Bedingtes Kapital per 31.12.2015¹	4 142 910	15.30	63 387

¹ Davon für Options- und/oder Wandelrechte CHF 40.284 Mio. bzw. 2 632 910 Aktien [CHF 84.054 Mio. bzw. 5 493 713 Aktien]
Davon für Optionsrechte Aktionäre CHF 23.103 Mio. bzw. 1 510 000 Aktien [CHF 23.103 Mio. bzw. 1 510 000 Aktien]

Der genaue Wortlaut zum bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden. 2015 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 203.035 Mio. [CHF 22.535 Mio.] in Eigenkapital gewandelt. Weitere Angaben dazu sind in den Anhängen 27 «Kennzahlen pro Aktie» und 23 «Finanzverbindlichkeiten» enthalten.

KAPITALRESERVEN

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2014	980 466
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 25.04.2014	-217 801
Wandlung von 4 507 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 317 521 Namenaktien	17 298
Aktienbasierte Vergütungen, 26 234 Aktien	1 896
Erwerb eigener Aktien, 10 000 Aktien	-736
Kapitalreserven per 31.12.2014	781 123
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 21.04.2015	-235 611
Wandlung von 40 607 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 2 860 803 Namenaktien	155 976
Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	321 991
Aktienbasierte Vergütungen, 32 302 Namenaktien	2 529
Erwerb eigener Aktien, 32 400 Namenaktien	-2 430
Kapitalreserven per 31.12.2015	1 023 578

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

NEUBEWERTUNGSRESERVEN

	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven per 01.01.2014	42 786
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	38 972
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	-8 966
Neubewertungsreserven per 31.12.2014	72 792
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	38 032
Verkauf Betriebsliegenschaft	-43
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	-8 754
Neubewertungsreserven per 31.12.2015	102 027

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

GEWINNRESERVEN

	in CHF 1 000
Gewinnreserven per 01.01.2014	2 158 396
Gewinn	285 763
Neubewertung aus Personalvorsorge	-36 828
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	8 404
Gewinnreserven per 31.12.2014	2 415 735
Gewinn	355 905
Umgliederung kumulierter Neubewertungsgewinn aus Neubewertungsreserve	43
Neubewertung aus Personalvorsorge	-9 356
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	2 123
Gewinnreserven per 31.12.2015	2 764 450

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung sowie aus kumulierten Neubewertungen aus der Personalvorsorge.

NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE

	in CHF 1 000
Nicht beherrschende Anteile per 01.01.2014	-
Erhöhung einer Mehrheitsbeteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen	701
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	895
Nicht beherrschende Anteile per 31.12.2014	1 596
Erwerb einer Beteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen	491
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	-1 000
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-844
Nicht beherrschende Anteile per 31.12.2015	243
Eigenkapital per 31.12.2015, in CHF 1 000	4 955 966
Eigenkapital per 31.12.2014, in CHF 1 000	4 201 801

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 14. April 2015 traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.70 pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 63 678 684 Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 235.611 Mio. erfolgte am 21.04.2015.

27 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.

GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AKTIEN

	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 503 081	60 820 602
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	16 028	2 814 537
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	–	3 499 159
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	–6 458	–6 506
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	60 512 651	67 127 792
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	–16 028	–2 814 537
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	317 521	2 860 803
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 524 823	2 324 460
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	66 338 967	69 498 518

BASIS FÜR DIE BERECHNUNG DES VERWÄSSERTEN GEWINNS PRO AKTIE

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	285 763	355 905
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	6 118	4 370
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	291 881	360 275

GEWINN UND EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.72	5.30
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.40	5.18
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	84.77	85.83
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	69.06	71.15

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

28 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
2015	73 197	–
2016	8 290	41 570
2017	400	16 592
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	81 887	58 162

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 in obiger Tabelle ersichtlich. Es handelte sich um folgende Liegenschaften:

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	31.12.2014 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2015 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Freie Strasse 68/Motel One	2016	–	3 835
Basel, Hochbergerstrasse 60a	2015	980	–
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b ¹	2016	20 700	–
Bern, Wankdorfallee 4/EspacePost	2014	4 616	–
Bern, Weltpoststrasse 5/Murifeld	2015	3 189	–
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2014	212	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2014	413	–
Zürich, Brandschenkestrasse 25/Motel One	2017	7 755	43 517
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	–	10 810
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	2015	15 466	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014	4 919	–
Zürich, Maaghof Nord und Ost ¹	2015	23 637	–
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		81 887	58 162

¹ Verkauft im 2015

Operative Leasingvereinbarungen

Per Bilanzstichtag bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Baurechtszinsen, Büromaschinen-leasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie von Betriebsliegenschaften im Bereich Leben und Wohnen im Alter:

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	33 693	53 262
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	74 894	235 117
Leasingzahlungen über 5 Jahre	363 366	769 652
Total zukünftige Leasingzahlungen	471 953	1 058 031

In der Berichtsperiode wurden CHF 41.698 Mio. [CHF 35.582 Mio.] Immobilienaufwand inklusive Bau-rechtszinsaufwand sowie CHF 0.835 Mio. [CHF 0.871 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büro-maschinen im sonstigen Betriebsaufwand erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

Seit Ende 2013 besteht eine Eventualverbindlichkeit hinsichtlich einer ungelösten Meinungsverschie-denheit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV). Diese Auseinandersetzung bezieht sich auf die Erhebung von Verzugszinsen beim Einsatz des Meldeverfahrens bezüglich Verrechnungssteuern bei konzerninternen Dividendenausschüttungen. Trotz der unseres Erachtens korrekten und fristgerech-ten Meldung der Ausschüttungen im Jahre 2012 sind vier Gruppengesellschaften gegen Ende 2013 und Anfang 2014 Zahlungsaufforderungen zur Entrichtung der Verrechnungssteuer und Bezahlung von Verzugszinsen zugegangen. Aufgrund der drohenden hohen Verzugszinsen hat Swiss Prime Site am 24. Dezember 2013 vorsorglicherweise die Verrechnungssteuern abgeliefert, die von der ESTV am 10. Januar 2014 rückerstattet wurden.

Swiss Prime Site hat bei der ESTV Einsprache gegen die erlassenen Verfügungen erhoben. Swiss Prime Site ist, gestützt auf ein Rechtsgutachten, der Meinung, dass mangels rechtlicher Grundlagen weder eine Nacherhebung der Verrechnungssteuern noch die Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen rechtmässig ist. Obwohl Swiss Prime Site von der Richtigkeit ihres Handelns überzeugt ist und ihren Standpunkt rechtlich durchzusetzen versucht, besteht ein Prozessrisiko. Gemäss internen Berechnungen belaufen sich die Verzugszinsen für den Fall, dass die ESTV in vollem Umfang Recht bekäme, auf ma-ximal CHF 25.0 Mio. Da der Ausgang der Auseinandersetzung ungewiss ist und die Höhe der bei einem negativen Ausgang letztlich zu bezahlenden Beträge zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund diverser möglicher Ausgangsszenarien nicht verlässlich bestimmbar ist, wurde in Übereinstimmung mit IAS 37 auf die Bildung einer Rückstellung verzichtet.

Am Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

29 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 378 215	7 907 295
Fair Value der betroffenen Betriebsliegenschaften	609 266	702 728
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	5 032 102	4 718 030
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 605 500	3 118 850

30 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 und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Gruppenleitungsmitglieder und Kadermitarbeitenden werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung ist ein Bezug in Aktien bis zu 25% der variablen Vergütung fakultativ. Der entsprechende Aufwand wurde als aktienbasierte Vergütung ausgewiesen. Die Anzahl der gewährten Aktien der Gesellschaft an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung wurde anhand des Schlusskurses per Ende des Vorjahrs (beziehungsweise zu Beginn des Geschäftsjahrs) von CHF 73.00 [CHF 69.05], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 65.70 [CHF 62.15], bestimmt. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von vier Jahren für Verwaltungsräte und von drei Jahren für Gruppenleitungsmitglieder.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GRUPPENLEITUNG

in CHF 1 000	2014	2015
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 844	4 459
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 140	1 214
Aktienbasierte variable Vergütung ¹	1 401	1 385
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses ²	1 500	–
Übrige Vergütungskomponenten ²	64	172
Altersvorsorgeleistungen	605	473
Übrige Sozialleistungen	492	503
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	10 046	8 206
Pauschalspesen	99	120

¹ Die Aktien sind vier Jahre (Verwaltungsrat) respektive drei Jahre (Gruppenleitung) gesperrt

² Beinhaltet Altersvorsorge und Sozialleistungen sowie eine variable Komponente von CHF 0.397 Mio.

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 1.033 Mio. [CHF 0.916 Mio.]. Der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli wurden für Dienstleistungen CHF 0.197 Mio. [CHF 0.076 Mio.] verrechnet.

Der Ertrag aus Asset Management und übrigen Immobiliendienstleistungen mit der im 2015 gegründeten Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 7.942 Mio. Die Swiss Prime Site-Gruppe hat in der Berichtsperiode ein Immobilienpaket, bestehend aus acht Liegenschaften, zu einem Preis von CHF 411.467 Mio. an die Swiss Prime Anlagestiftung verkauft. Diese einmalige Pakettransaktion unter Nahestehenden wurde von der Aufsichtsbehörde der Swiss Prime Anlagestiftung bewilligt und erfolgte zu Marktkonditionen. Die Preisfestlegung basierte auf Schätzungen von drei unabhängigen Schätzungsexperten.

In der Berichtsperiode wurde eine Eigentumswohnung zu einem Preis von CHF 1.230 Mio. an Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site-Gruppe bis 31.12.2015, verkauft. Der Verkauf erfolgte zu Marktkonditionen und ist in der Erfolgsrechnung im Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften enthalten.

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

31 GRUPPENGESSELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen.

VOLLKONSOLIDIERTE BETEILIGUNGEN (DIREKT ODER INDIREKT)

Zweck		31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2015 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Clouds Gastro AG, Zürich ¹	Restaurantbetrieb	500	100.0	n.a.	n.a.
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten ²	Immobilien-gesellschaft	1 000	57.4	1 000	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandels-gesellschaft	6 600	100.0	6 600	100.0
Perlavita AG, Zürich	Erbringung von Dienstleistungen im Wohn- bereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	Betrieb eines privaten Alters- und Pflege- heims sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen	300	100.0	300	100.0
SENIOcare AG, Wattwil ³	Betrieb, Unterhalt und Erstellung von Alters-, Wohn- und Pflegepensionen	–	–	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	100.0	650 000	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten ⁴	Leitung, Verwaltung und Komplementärin einer Kommanditgesellschaft für kollektive Anlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten	Service-gesellschaft	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich	Erbringung von Dienstleistungen im Wohn- bereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Vitadomo AG, Zürich ⁵	Erbringung von Dienstleistungen im Wohn- bereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	100.0	100	100.0
WGDM Papillon AG, Winterthur ⁶	Pflege für demenzkranke Menschen in einer Wohngemeinschaft	–	–	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ³	Betrieb von Alters- und Pflegeheimen	–	–	1 000	51.0

¹ Fusion in die SPS Immobilien AG per 15.06.2015

² Erhöhung der Beteiligung auf 100% per 17.12.2015

³ Akquisition per 01.10.2015

⁴ Gründung per 28.03.2014

⁵ Gründung per 05.11.2014

⁶ Akquisition per 01.07.2015

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN, DIE NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTET WERDEN

Zweck		31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2015 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding S.A., Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

32 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2014 Beteiligungs- quote in %	31.12.2015 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Investment Management (UK) Ltd., London	5.0	4.4
State Street Corporation, Boston	4.9	4.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.5	3.5

33 RISIKOMANAGEMENT

Grundlagen

Swiss Prime Site misst dem Umgang mit Chancen und Risiken einen hohen Stellenwert bei und hat dafür einen systematischen und kontinuierlichen Risikomanagementprozess implementiert. Die Ziele des Risikomanagements der Swiss Prime Site bestehen darin, Strategien und operative Tätigkeiten nach Chancen und Bedrohungen zu durchleuchten, aufgedeckte Risiken zu beurteilen und diese mit geeigneten Massnahmen zu steuern. Im Vordergrund stehen dabei sowohl das angemessene Vermindern relevanter Schadenspotenziale als auch das bewusste Nutzen von Chancen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens geleistet. Grundsätze und Prozesse des Risikomanagements sind in separaten Reglementen festgehalten.

Das Risikomanagement ist ein laufender Prozess, in welchen grundsätzlich alle Mitarbeitenden der Gesellschaft involviert werden. Die Verantwortung ist den verschiedenen Organen der Gesellschaft wie Verwaltungsrat, Gruppenleitung etc. stufengerecht zugewiesen. Swiss Prime Site hat den Prozess des Risikomanagements in Anlehnung an international anerkannte Risikomanagement-Frameworks in folgende Teilprozesse unterteilt:

- > Risikoidentifikation
- > Risikoanalyse und -bewertung
- > Festlegung der Risikobewältigungsstrategie
- > Umsetzung von Steuerungs- und Kontrollmassnahmen
- > Risikokommunikation und -überwachung

Die diversen Risiken werden durch mehrere Organe respektive Stellen von Swiss Prime Site überwacht und kontrolliert. Es sind dies:

- > Verwaltungsrat
- > Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats
- > Mitglieder des höheren Managements, welche als Risikoeigner festgelegt wurden
- > Internes Risikomanagement
- > Interne Revision

Risikoarten

Das Geschäft von Swiss Prime Site unterliegt spezifischen Risiken, die in folgende Hauptkategorien eingeteilt werden können (keine abschliessende Aufzählung):

- > spezifische Immobilienrisiken
- > Umweltrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Altlasten
- > Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten
- > Marktrisiko und Diversifikation
- > Bewertungsrisiko
- > Kredit-, Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko (Anhang 34)
- > Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliendienstleistungsgeschäft
- > Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel
- > Risiken im Zusammenhang mit Leben und Wohnen im Alter
- > regulatorische und steuerliche Risiken
- > Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

Diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation bei den Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mietverhältnisse, baulichen Massnahmen, Zusicherungen für Finanzierungen, Verschuldungsgrad sowie einer ständigen Überprüfung der Abläufe und Prozesse begegnet.

34 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2015 Bilanzwert
Total flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)					232 485
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					80 432
Kontokorrentforderungen					574
Andere Forderungen					26 564
Langfristige Finanzanlagen		254	134	388	1 261
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen					108 831
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					341 316
Wertschriften	482			482	482
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte					482
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					482
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					13 307
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					382 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					127 688
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten					11 291
Grundpfandgesicherte Kredite			2 913 692	2 913 692	2 737 525
Wandelanleihen	192 806			192 806	189 589
Anleihen	987 855			987 855	940 672
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					4 402 072
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					4 402 072
Derivate mit negativem Fair Value		6 871		6 871	6 871
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten					6 871
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					6 871

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2014 Bilanzwert
Total flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)					254 587
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					126 097
Kontokorrentforderungen					587
Andere Forderungen					6 301
Übrige langfristige Forderungen		1 076		1 076	425
Langfristige Finanzanlagen		255	134	389	1 261
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen					134 671
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					389 258
Wertschriften	477			477	477
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte					477
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					477
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					16 151
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					486 500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					138 772
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten			2 093	2 093	2 093
Grundpfandgesicherte Kredite			3 324 656	3 324 656	3 120 824
Wandelanleihen	425 491			425 491	416 620
Anleihen	975 253			975 253	939 784
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					5 120 744
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					5 120 744
Derivate mit negativem Fair Value		9 484		9 484	9 484
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten					9 484
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					9 484

Es wurden keine Fair Value-Informationen für Finanzinstrumente wie kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten offengelegt, da deren Bilanzwert eine angemessene Annäherung an die Fair Values darstellen.

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten zwei [zwei] fix verzinsliche Darlehen im Betrag von CHF 0.385 Mio. [CHF 0.385 Mio.] mit einer Restlaufzeit von bis zu acht [neun] Jahren und einem Zinssatz von 0% bis 6%.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der Fair Values der Stufe 2 und der Stufe 3 verwendet wurden, sowie die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

ZUM FAIR VALUE BEWERTETE FINANZINSTRUMENTE

Art	Derivate (Swaps und Caps)
Bewertungstechnik	Marktvergleichsverfahren: Die Fair Values basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt, und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionen für ähnliche Instrumente wider.

NICHT ZUM FAIR VALUE BEWERTETE FINANZINSTRUMENTE

Art	Übrige langfristige Forderungen, langfristige Finanzanlagen, Grundpfandgesicherte Kredite
Bewertungstechnik	Abgezinste Cashflows

Die Bewertungstechniken sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Das finanzielle Risiko- und Kapitalmanagement erfolgt gemäss den folgenden, vom Verwaltungsrat im Anlagereglement festgelegten Grundsätzen zu Kapitalstruktur und Zinsbindung:

- > das Immobilienportfolio darf im Durchschnitt mit maximal 65% Fremdkapital finanziert werden
- > es wird eine Eigenkapitalquote von 40% angestrebt; der Verwaltungsrat kann einer Unterschreitung dieser Quote zustimmen
- > langfristig betrachtet wird eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6% bis 8% angestrebt
- > die Finanzschulden mit Restlaufzeiten von unter einem Jahr sollen maximal 50% der Finanzschulden betragen
- > ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden wird angestrebt

AUSGEWÄHLTE KONZERNKENNZAHLEN

in %	31.12.2014	31.12.2015
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	50.7	44.0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio ¹	43.7	38.1
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	14.4	13.4
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	70.0	45.9
Eigenkapitalquote	39.6	46.4
Fremdkapitalquote	60.4	53.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.0	7.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.7	4.3

¹ Ohne Derivate

Um das Refinanzierungsrisiko seitens der Kreditgeber zu minimieren und um Klumpenrisiken zu vermeiden, wird bei der Fremdfinanzierung auf eine Diversifikation bei den Kreditgebern geachtet.

Die Zinsbindung wird unter anderem unter Berücksichtigung der Fälligkeitsstruktur der bestehenden Mietverträge, der beabsichtigten Liegenschaftskäufe/-verkäufe und der möglichen Entwicklung von Marktmieten, Inflation und Zinsniveau festgelegt.

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, bei welchem Swiss Prime Site möglicherweise nicht mehr in der Lage ist, ihre finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäss durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Grundsätzlich generieren die laufenden Erträge genügend flüssige Mittel, um den laufenden Verpflichtungen nachzukommen. Allfällig fehlende Liquidität wird durch kurzfristige Darlehen finanziert.

Die Sichtguthaben werden in sichere Anlagen investiert. Fremdwährungen sind unwesentlich. Der Bestand an flüssigen Mitteln wird so klein wie möglich gehalten und dient vor allem zur Rückzahlung von Krediten. Ziel ist es, freie Gelder in Immobilien zu investieren. Zur Absicherung grösserer Verpflichtungen stehen nicht gesicherte, aber freie Kreditlimiten zur Verfügung. Die Gruppenleitung ist verantwortlich für die rechtzeitige Bereitstellung benötigter flüssiger Mittel. Dabei hält sie sich unter anderem an die Bestimmungen im Anlagereglement und benutzt als Hilfsmittel eine rollende Liquiditätsplanung. Der Verwaltungsrat überwacht die Einhaltung der Bestimmungen im Anlagereglement.

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

in CHF 1000	31.12.2015 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 307	13 307	–	13 307	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	572 105	580 654	6 038	339 608	1 750	233 258	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	127 171	127 176	3	127 092	2	79	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 689 488	4 051 951	37 812	–	37 811	–	69 035	513 777	153 495	1 504 433	60 656	1 674 932
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 402 071	4 773 088	43 853	480 007	39 563	233 337	69 035	513 777	153 495	1 504 433	60 656	1 674 932
Derivate mit negativem Fair Value	6 871	6 871	–	1 812	–	1 832	–	934	–	2 071	–	222
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 871	6 871	–	1 812	–	1 832	–	934	–	2 071	–	222
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 408 942	4 779 959	43 853	481 819	39 563	235 169	69 035	514 711	153 495	1 506 504	60 656	1 675 154

in CHF 1000	31.12.2014 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16 151	16 151	–	16 151	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	714 300	721 637	4 792	499 620	1 225	216 000	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	138 772	138 772	–	138 772	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 251 522	4 709 446	44 422	–	45 159	–	83 274	572 350	182 044	1 452 000	100 197	2 230 000
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 120 745	5 586 006	49 214	654 543	46 384	216 000	83 274	572 350	182 044	1 452 000	100 197	2 230 000
Derivate mit negativem Fair Value	9 484	10 560	–	3 342	–	2 575	–	2 618	–	1 438	–	587
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9 484	10 560	–	3 342	–	2 575	–	2 618	–	1 438	–	587
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 130 229	5 596 566	49 214	657 885	46 384	218 575	83 274	574 968	182 044	1 453 438	100 197	2 230 587

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.4 [4.7] Jahre.

Währungsrisiken

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen in Wechselkursen eine Auswirkung auf den Gewinn oder den Buchwert der durch Swiss Prime Site gehaltenen Finanzinstrumente haben könnten. Es besteht derzeit kein wesentliches Währungsrisiko.

Kreditrisiken

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass Swiss Prime Site finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Zur Minimierung des Gegenparteienrisikos werden die Gegenparteien für den Abschluss derivativer Finanzinstrumente bezüglich Bonität und Diversifikation sorgfältig ausgewählt. Die Qualität der Abschlüsse und Abrechnungen wird laufend überwacht. Damit der Liquiditätsfluss positiv beeinflusst werden kann, wird dem Ausstandsrisiko durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen.

Durch einen ausgeglichenen Mietermix und die Vermeidung von Abhängigkeiten von grossen Mietern werden Mietzinsausfälle so weit als möglich verhindert. In erster Linie werden Ausstände durch eine strenge Bonitätsprüfung vor Vertragsabschluss vermieden. Danach wird durch die Verwaltung mittels eines effizienten Debitoreninkassos und Rechtsfallreportings der Debitorenstand so gering wie möglich gehalten.

Die Gefahr von Ausstandsrisiken wird durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst. Dadurch kann es vorkommen, dass Mieter bei Vertragsabschluss eine gute Bonität ausweisen, aber durch eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Das Kreditrisiko ist beschränkt auf den Bilanzwert der betroffenen Finanzaktiven.

MAXIMALES AUSFALLRISIKO

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	254 587	232 485
Wertschriften	477	482
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	126 097	80 432
Kontokorrentforderungen	587	574
Andere Forderungen	6 301	26 564
Übrige langfristige Forderungen	425	–
Langfristige Finanzanlagen	1 261	1 261
Maximales Kreditrisiko	389 735	341 798

Zinsrisiken

Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen von Zinssätzen eine Auswirkung auf den Gewinn und/oder den Fair Value der durch Swiss Prime Site gehaltenen Finanzinstrumente haben können.

FIX UND VARIABEL VERZINSLICHE FINANZINSTRUMENTE

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	1 686	1 261
Finanzverbindlichkeiten	4 859 970	4 266 164
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 858 284	4 264 903
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	254 587	232 485
Finanzverbindlichkeiten	110 000	–
Überschuss variabel verzinslicher finanzieller Vermögenswerte	144 587	232 485

Die Zinsrisiken werden von der Gruppenleitung ständig überwacht und beurteilt. In Abhängigkeit von den erwarteten Entwicklungen bei den langfristigen Zinsen und unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds wird bei jeder Refinanzierung entschieden, welche Laufzeit abgeschlossen wird. Dabei wird auf ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil geachtet und das gesamte Zinsexposure wird laufend berücksichtigt. Es werden auch Derivate eingesetzt.

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf den Anhang 23 «Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN, GEGLIEDERT NACH ZINSSÄTZEN

in CHF 1 000	31.12.2014 Total Nominal- wert	31.12.2015 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	201 800	91 800
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	696 000	695 850
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 336 070	1 106 950
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 284 400	1 249 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	729 000	729 630
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	275 500	100 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	413 200	257 200
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	34 000	34 000
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	–	1 334
Total Finanzverbindlichkeiten	4 969 970	4 266 164

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.1% [2.2%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

Swiss Prime Site bilanzierte keine fix verzinslichen Finanzinstrumente zum Fair Value. Deshalb würde eine Veränderung der Zinssätze die Gesamtergebnisrechnung nicht beeinflussen.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die nachfolgend dargestellte Sensitivitätsanalyse basiert auf den Bilanzwerten der variabel verzinslichen Finanzinstrumente per Bilanzstichtag und zeigt, wie sich das Zinsergebnis verändern würde, wenn das Zinsniveau um 0.5% ab- oder zunehmen würde.

Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.50%	703	752
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.50%	-703	-752

Derivate und Hedge Accounting

Swiss Prime Site setzt verschiedene Derivate (Swaps und Caps) zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ein. Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 «Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung» angewendet. Die Swaps werden auf einer Nettobasis beglichen.

Sonstiges Preisrisiko

Das sonstige Preisrisiko ist das Risiko von Veränderungen des Fair Values von Wertschriften. Diese Veränderungen könnten eine Auswirkung auf den Fair Value der von Swiss Prime Site gehaltenen Wertschriften und auf den Gewinn haben.

Eine Veränderung des Fair Values von Wertschriften im Umfang von 10% würde den Gewinn um CHF 0.048 Mio. [CHF 0.048 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. Der Fair Value der Wertschriften entsprach dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

35 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 7. März 2016 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 12. April 2016.

Per 29. Februar 2016 wurden 100% der Aktien der Boas Senior Care zu einem provisorisch festgelegten Kaufpreis von rund CHF 70 Mio. übernommen. Da das Closing der Transaktion erst kurz vor Veröffentlichungsgenehmigung dieser Konzernrechnung stattgefunden hat, ist die erstmalige Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses noch nicht erfolgt. Zur Sicherung der Transaktion wurde seitens Swiss Prime Site 2015 bereits eine Anzahlung von CHF 20 Mio. in der Form eines Darlehens (übrige kurzfristige Forderungen) geleistet, welches mit der Kaufpreiszahlung verrechnet wurde. Mit der Akquisition erreicht die Tertianum Gruppe eine vollständige geografische Abdeckung der Schweiz im Segment Leben und Wohnen im Alter und baut ihre Marktführerschaft weiter aus. Die Boas Senior Care erzielte 2014 einen Umsatz von rund CHF 70 Mio. und führt insgesamt 15 Betriebsstätten mit 632 Pflegebetten und 176 Appartements.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2015 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

..... JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

JAHRES RECH NUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seite 86–94), für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2016

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Dividenertrag	2.1	20 000	173 000
Sonstiger Finanzertrag	2.2	90 309	72 778
Übriger betrieblicher Ertrag		-3	2
Total Betriebsertrag		110 306	245 780
Finanzaufwand	2.3	-101 703	-97 751
Personalaufwand		-1 552	-1 725
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	-5 182	-6 131
Total Betriebsaufwand		-108 437	-105 607
Gewinn vor Steuern		1 869	140 173
Direkte Steuern		-	-
Gewinn	4	1 869	140 173

BILANZ

in CHF 1000	Anhang	31.12.2014	31.12.2015
Aktiven			
Flüssige Mittel		45 527	24 856
Wertschriften mit Börsenkurs		204	213
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	20 193	173 291
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 000	1 616
Total Umlaufvermögen		67 924	199 976
Finanzanlagen	2.6	2 827 477	2 496 075
Beteiligungen	2.7	4 029 072	4 029 072
Aktive Rechnungsabgrenzungen		4 693	3 439
Total Anlagevermögen		6 861 242	6 528 586
Total Aktiven		6 929 166	6 728 562
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	715 620	522 350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	8 521	7 846
Passive Rechnungsabgrenzungen		816	448
Total kurzfristiges Fremdkapital		724 957	530 644
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	3 995 850	3 473 350
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		9 093	6 399
Total langfristiges Fremdkapital		4 004 943	3 479 749
Total Fremdkapital		4 729 900	4 010 393
Aktienkapital		930 555	1 065 668
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		765 507	1 009 132
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		–	3
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 375
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	194 998	335 171
Übrige freiwillige Gewinnreserve		161 025	161 025
Eigene Aktien	2.11	–197	–205
Total Eigenkapital		2 199 266	2 718 169
Total Passiven		6 929 166	6 728 562

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, 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 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 Aktienbasierte Vergütungen

Werden für aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, wird der Wert der zugeteilten 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 (International Financial Reporting Standards (IFRS)), 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 ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 173.000 Mio. [CHF 20.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2015. Die Dividende wurde als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	89 178	70 059
Bewertung Finanzinstrumente	936	2 696
Übrige Finanzerträge	195	23
Total	90 309	72 778

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Darlehenszinsen	–84 973	–76 927
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	–14 272	–18 621
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	–2 270	–1 697
Übriger Finanzaufwand	–188	–506
Total	–101 703	–97 751

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Verwaltungsaufwand	–2 948	–3 833
Kapitalsteuern	–204	–250
Übriger betrieblicher Aufwand	–2 030	–2 048
Total	–5 182	–6 131

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	193	273
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	20 000	173 018
Total	20 193	173 291

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	2 827 477	2 496 075
Total	2 827 477	2 496 075

2.7 Beteiligungen

DIREKTE BETEILIGUNGEN

	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2014 Kapital- und Stimmenanteil in %	31.12.2015 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2015 Kapital- und Stimmenanteil in %
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	650 000	100.0	650 000	100.0

INDIREKTE BETEILIGUNGEN

	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2014 Kapital- und Stimmenanteil in %	31.12.2015 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2015 Kapital- und Stimmenanteil in %
Clouds Gastro AG, Zürich ¹	500	100.0	n.a.	n.a.
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten	1 000	57.4	1 000	100.0
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding S.A., Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Perlavita AG, Zürich	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	300	100.0	300	100.0
SENIOcare AG, Wattwil	–	–	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich	9 562	100.0	9 562	100.0
Vitadomo AG, Zürich	100	100.0	100	100.0
WGDM Papillon AG, Winterthur	–	–	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	–	–	1 000	51.0

¹ Fusion in die SPS Immobilien AG per 15.06.2015

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Wandelanleihen	229 120	190 350
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	486 500	332 000
Total	715 620	522 350

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

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	433	221
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	115	134
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 973	7 491
Total	8 521	7 846

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Wandelanleihen	190 350	–
Anleihen	945 000	945 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 860 500	2 528 350
Total	3 995 850	3 473 350

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Bis fünf Jahre	1 874 350	1 831 850
Über fünf Jahre	2 121 500	1 641 500
Total	3 995 850	3 473 350

2.11 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 2 741 [2 682] eigene Aktien. Die Swiss Prime Site Group AG hielt per Bilanzstichtag zusätzlich 39 [0] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

Veränderung Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2014 Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2015 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien per 01.01.	–	18 916	–	2 682
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	73.62	10 000	74.95	9 600
Aktienbasierte Vergütungen	71.76	–10 085	74.95	–9 541
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs ¹	68.52	–16 149	–	–
Total eigene Aktien per 31.12.	–	2 682	–	2 741

¹ Verkäufe an Gruppengesellschaft für aktienbasierte Vergütung

3 WEITERE ANGABEN

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Wandelanleihen

	Angaben in	CHF 300 Mio. 2015	CHF 190.35 Mio. 2016
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.350
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	0.000	190.350
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	229.120	190.350
Wandelpreis	CHF	70.97	81.89
Zinssatz	%	1.875	1.875
Laufzeit	Jahre	5	5
Fälligkeit	Datum	20.01.2015	21.06.2016
Valorenummer		10 877 415 (SPS10)	13 119 623 (SPS11)

3.3 Anleihen

	Angaben in	CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024
Valorenummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2014	31.12.2015
Verwaltungsrat		
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	28 376	33 657
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	2 341	2 652
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	40 415	45 528
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	7 702	9 746
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	19 526	22 756
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	6 849	8 818
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	820 000	900 000
Gruppenleitung		
Markus Graf, Gruppenleitungsmitglied (CEO) ¹	35 169	31 683
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO) ²	n.a.	–
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ³	n.a.	2 519
Peter Wullschleger, Gruppenleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats ⁴	11 000	n.a.
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied (CIO)	9 294	13 001
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	–
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands	–	–
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum AG	–	770
Total Aktienbesitz	980 672	1 071 130

¹ Bis 31.12.2015

² Seit 01.01.2016

³ Seit 01.06.2015

⁴ Bis 31.12.2014

3.5 Bedeutende Aktionäre

	31.12.2014 Beteiligungs- quote in %	31.12.2015 Beteiligungs- quote in %
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)		
BlackRock Investment Management (UK) Ltd., London	5.0	4.4
State Street Corporation, Boston	4.9	4.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.5	3.5

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

4 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2015 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 335.171 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2014	31.12.2015
Vortrag aus dem Vorjahr	193 129	194 998
Gewinn/Verlust	1 869	140 173
Total Bilanzgewinn	194 998	335 171
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	194 998	335 171

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. April 2016 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per 7. März 2016 total 69 651 534 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 257.711 Mio.

..... EPRA-KENNZAHLEN

EPRA KENN ZAHLEN

EPRA-KENNZAHLEN
(EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA-GEWINN UND EPRA-GEWINN PRO AKTIE

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2014	01.01.– 31.12.2015
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	286 658	355 061
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	– 113 234	– 124 571
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	– 2 062	– 30 910
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften, brutto	n.a.	– 42 164
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	259	19 936
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	– 1 501	– 3 183
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	–	2 324
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	23 007	21 688
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf nicht beherrschende Anteile	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	193 127	198 181
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	60 512 651	67 127 792
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	3.19	2.95

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
NAV gemäss Konzernbilanz	4 200 205	4 955 723
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	416 621	189 589
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 616 826	5 145 312
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	8 793	–
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	9 484	6 871
Latente Steuern	955 410	1 010 985
Goodwill aufgrund von latenter Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	5 590 513	6 163 168
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 342 666	71 973 214
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	84.27	85.63

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird

EPRA-TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
EPRA-NAV	5 590 513	6 163 168
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	- 9 484	- 6 871
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	- 246 331	- 226 966
Latente Steuern	- 938 167	- 995 097
EPRA-NNNAV	4 396 531	4 934 234
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 342 666	71 973 214
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	66.27	68.56

EPRA-NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Anlageliegenschaften im Eigentum	9 739 301	9 686 607
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	45 747	-
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	- 380 239	- 412 980
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	9 404 809	9 273 627
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 9 404 809	9 273 627
Annualisierter Ist-Mietertrag	430 518	417 129
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	- 54 658	- 58 265
Annualisierter Nettomietertrag	B 375 860	358 864
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2 541	3 733
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	C 378 401	362 597
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 4.0%	3.9%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 4.0%	3.9%

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in CHF 1000	31.12.2014	31.12.2015
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	27 697	26 644
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	460 928	444 218
EPRA-Leerstandsquote	6.0%	6.0%

..... KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

KENN
ZAHLEN
FÜNF
JAHRES
ÜBER
SICHT

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	Angepasst ¹ 31.12.2011	Angepasst ¹ 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Kennzahlen Konzern						
Immobilienbestand zum Fair Value ²	CHF Mio.	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0	9 686.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	410.8	408.8	420.1	443.1	445.9
Leerstandsquote	%	4.6	5.0	6.4	6.6	6.7
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	–	105.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ³	CHF Mio.	–	14.1	98.6	100.1	109.0
Ertrag aus Retail ⁶	CHF Mio.	155.1	159.0	156.2	151.9	136.8
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴	CHF Mio.	–	–	85.7	153.3	184.2
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	604.1	514.4	539.2	462.8	553.4
Kennzahlen Segment Immobilien³						
Ertrag aus Vermietung an Dritte	CHF Mio.	393.6	391.0	376.7	377.4	378.0
Ertrag aus Vermietung an Gruppengesellschaften	CHF Mio.	36.4	36.4	47.5	53.9	54.0
Nettoobjektrendite	%	4.8	4.5	4.2	4.1	3.9
Leerstandsquote	%	4.4	4.8	6.1	6.4	6.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	–	105.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	–	14.1	98.7	100.5	109.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	607.8	525.8	561.3	491.9	586.2
Kennzahlen Segment Retail⁶						
Ertrag Retail	CHF Mio.	155.1	159.1	156.4	152.1	137.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	17.3	17.8	18.0	18.6	16.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	9.3	–1.1	–6.5	0.9	–2.9
Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter⁴						
Dienstleistungsertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	–	–	85.7	153.6	185.0
Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	11.4	23.6	24.6
Ertrag aus Vermietung von zugemieteten Liegenschaften	CHF Mio.	–	–	14.0	23.5	26.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	–	–	5.0	9.0	8.2
Finanzielle Kennzahlen Konzern						
EBITDA	CHF Mio.	618.2	531.5	565.9	497.9	582.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	604.1	514.4	539.2	462.8	553.4
Gewinn ⁵	CHF Mio.	355.1	311.3	343.9	286.7	355.1
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	–	0.9	–0.8
Gesamtergebnis ⁵	CHF Mio.	365.1	323.5	378.2	288.2	377.1
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	–	0.9	–0.8
Eigenkapital ⁵	CHF Mio.	3 434.9	3 913.9	4 107.3	4 201.8	4 956.0
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	–	1.6	0.2
Eigenkapitalquote	%	39.9	42.4	39.1	39.6	46.4
Fremdkapital	CHF Mio.	5 174.3	5 323.1	6 404.8	6 400.3	5 734.6
Fremdkapitalquote	%	60.1	57.6	60.9	60.4	53.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 609.2	9 237.0	10 512.2	10 602.1	10 690.6

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur im Eigenkapital

² Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert bilanziert.

³ Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012

⁴ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

⁵ Inklusive nicht beherrschender Anteile

⁶ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	Angepasst ¹ 31.12.2011	Angepasst ¹ 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 188.7	4 144.7	5 066.7	4 963.7	4 261.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.7	44.9	48.2	46.8	39.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	51.0	48.0	54.1	50.7	44.0
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	2.6	2.2	2.2	2.1
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.5	4.5	4.0	4.7	4.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.6	8.9	9.1	7.0	7.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.8	4.8	4.6	3.7	4.3
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	327.2	213.9	-74.0	729.7	388.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	114.6	-137.8	-349.7	-280.4	100.4
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	-325.0	-0.9	425.6	-395.8	-511.1
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte²						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	426.0	327.1	352.5	349.6	428.9
Gewinn	CHF Mio.	250.8	198.2	222.8	236.0	280.8
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	-	-	-	-	-0.2
Gesamtergebnis	CHF Mio.	250.8	202.4	241.3	207.6	273.6
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	-	-	-	-	-0.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.7	5.9	6.1	5.9	6.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.5	3.5	3.4	3.2	3.6
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	70.55	76.35	69.05	73.00	78.50
Aktienkurs Höchst	CHF	74.60	82.95	78.45	76.00	87.80
Aktienkurs Tiefst	CHF	65.85	69.30	66.35	68.95	70.65
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.53	5.67	5.70	4.72	5.30
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungseffekte ²	CHF	4.62	3.61	3.69	3.90	4.20
NAV vor latenten Steuern ³	CHF	76.72	78.62	82.65	84.77	85.83
NAV nach latenten Steuern ³	CHF	63.34	65.22	67.91	69.06	71.15
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen ⁴	CHF	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ⁴	%	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur im Eigenkapital² Neubewertungen und latente Steuern³ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt⁴ 31.12.2015, gemäss Antrag an die Generalversammlung

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	Angepasst ¹ 31.12.2011	Angepasst ¹ 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	6.1	14.9	-5.1	10.9	13.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	18.0	15.7	5.0	6.5	6.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	4.6	12.0	12.4	10.3	7.8
Prämie	%	11.4	17.1	1.7	5.7	10.3
Börsenkaptalisierung						
	CHF Mio.	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9	5 467.6
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende ²	Personen	771	1 462	3 105	3 097	4 446
Vollzeitäquivalente ²	Stellen	547	1 239	2 321	2 370	3 311
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	60 011 611	60 503 081	60 820 602	69 651 534
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	-36 117	-4 369	-5 847	-6 458	-6 506
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 332 597	54 873 552	60 368 821	60 512 651	67 127 792
Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 244	-4 828	-18 916	-2 682	-2 780
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 364 470	60 006 783	60 484 165	60 817 920	69 648 754

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur im Eigenkapital

² 2013 angepasst gemäss neuem, standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting (inklusive Aushilfen und Anderer, entsprechend Personalaufwand)

..... OBJEKTANGABEN

OBJEKT AN GABEN

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietetrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL							
Aarau, Bahnhofstrasse 23	15570	596	–	Alleineigentum	1946	1986	685
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	–	44		Verkauf per 01.03.2015			
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7341	470	0.2	Alleineigentum	2004		3672
Baden, Bahnhofstrasse 2	9741	405	–	Alleineigentum	1927	1975	212
Baden, Weite Gasse 34, 36	9070	389	–	Alleineigentum	1953	1975	366
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	45730	2011	5.8	Alleineigentum	1960	2005	1362
Basel, Barfüsserplatz 3	39080	1481	–	Alleineigentum	1874	1993	751
Basel, Centralbahnplatz 9/10	20980	842	–	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403
Basel, Elisabethenstrasse 15	28500	1356	–	Alleineigentum	1933	1993	953
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	40570	1478	3.7	Alleineigentum	1854	1980	471
Basel, Freie Strasse 36	43690	1690	–	Alleineigentum	1894	2003	517
Basel, Freie Strasse 68	59820	2753	48.2	Alleineigentum	1930	2015/ 2016	1461
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	31240	1506	0.7	Alleineigentum	1949	1985	2387
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	4067	609	16.0	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4064	301	–	Alleineigentum	1958	2006	5420
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2098	134	65.1	Alleineigentum	1990		980
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	102130	6242	35.6	Alleineigentum	2008		8343
Basel, Hochbergerstrasse 62	9617	424	–	Alleineigentum	2005		2680
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	218580	15047	15.7	Alleineigentum	2009		46416
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	206310	9342	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137
Basel, Peter Merian-Strasse 80	52310	2574	2.5	Stockwerk- eigentum	1999		19214
Basel, Rebgasse 20	40060	2483	1.7	Alleineigentum	1973	1998	3713
Belp, Aemmenmattstrasse 43	15540	1618	49.3	Alleineigentum	1991		5863
Berlingen, Seestrasse 110	1513	148	33.1	Alleineigentum	1992		1293
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	36680	1970	–	Alleineigentum	1948– 1998		10321
Bern, Bahnhofplatz 9	14320	618	–	Alleineigentum	1930	1985	275
Bern, Genfergasse 14	109380	4305	–	Alleineigentum	1905	1998	4602
Bern, Laupenstrasse 6	11960	591	–	Alleineigentum	1911	1998	503
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	113840	6582	–	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29098

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
2069	60.8	12.3	–	–	26.9	–
3083	41.7	0.7	41.6	–	5.2	10.8
979	93.4	–	–	–	6.6	–
1565	37.7	40.4	–	–	10.8	11.1
6263	15.1	63.8	–	–	21.1	–
3864	46.8	33.2	–	–	19.9	0.1
1442	8.5	38.1	20.9	–	11.7	20.8
4265	20.8	72.5	–	–	6.7	–
2870	43.6	50.3	–	–	6.1	–
2429	59.3	13.6	–	–	11.5	15.6
6159	14.4	74.6	–	–	10.3	0.7
6696	4.3	72.6	–	–	21.1	2.0
–	–	–	–	–	–	–
4782	–	23.4	–	–	10.5	66.1
897	–	82.2	–	–	14.0	3.8
37441	–	86.3	–	–	5.0	8.7
–	–	–	–	–	–	–
54442	59.7	8.0	18.0	–	12.2	2.1
24093	0.7	54.2	41.7	–	3.2	0.2
9110	–	85.3	–	–	14.7	–
9231	47.2	11.1	13.7	–	26.2	1.8
9255	–	76.2	5.3	–	16.4	2.1
1882	–	100.0	–	–	–	–
8650	–	–	–	100.0	–	–
1616	67.5	–	–	–	32.5	–
15801	4.1	85.0	–	–	0.7	10.2
2067	41.4	49.9	–	–	0.3	8.4
46348	0.2	17.8	–	–	0.1	81.9

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietetrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Bern, Schwarztorstrasse 48	50 750	2 812	–	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	–	75.7	–	–	23.0	1.3
Bern, Wankdorfallee 4/ EspacePost	165 450	8 150	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 650	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5 ⁴	73 680	5 454	13.8	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 838	–	67.3	4.5	–	21.0	7.2
Biel, Solothurnstrasse 122	8 401	516	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 320	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	15 240	1 033	8.6	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 211	60.5	4.1	3.5	–	30.4	1.5
Buchs, St. Gallerstrasse 5	6 729	425	0.4	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	–	–	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 246	551	5.6	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 061	46.2	43.5	–	–	8.6	1.7
Burgdorf, Industrie Buchmatt	14 030	794	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 966	2.9	5.4	–	–	89.4	2.3
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	152 820	8 866	0.9	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 084	23.7	59.2	0.8	–	14.8	1.5
Cham, Dorfplatz 2	5 062	254	0.1	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	–	–	27.1	–
Conthey, Route Cantonale 2	7 419	383	–	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	18 570	1 321	9.5	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	5 038	86.3	–	3.0	–	6.0	4.7
Conthey, Route Cantonale 11	27 580	1 581	7.1	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 326	73.6	7.6	0.7	–	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 140	505	0.8	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	–	–	24.4	–
Dietikon, Kirchstrasse 20	12 270	596	0.1	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	–	–	11.5	–
Dietikon, Zentralstrasse 12	7 234	489	–	Alleineigentum	1965		1 215	3 266	40.9	6.2	–	–	46.4	6.5
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	6 458	446	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 093	289	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 321	92.2	5.7	–	–	–	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	34 970	1 710	–	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	8 740	562	7.2	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 319	56.6	18.4	–	–	18.2	6.8
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	21 720	1 139	4.1	Alleineigentum	2007		13 365	4 984	64.6	–	3.2	–	15.6	16.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	108 750	3 088	–	Stockwerk- eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place Cornavin 10	–	932	–	Verkauf per 01.10.2015										
Genève, Place du Molard 2–4	255 400	8 769	0.8	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 178	35.4	56.3	2.2	–	3.7	2.4
Genève, Route de Meyrin 49	66 310	3 845	13.4	Alleineigentum	1987		9 890	10 134	–	85.6	–	–	13.1	1.3
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	28 450	751	1.8	Alleineigentum	1974/ 1985	1981	285	1 677	66.0	–	–	–	34.0	–
Genève, Rue de Rive 3	33 050	1 236	13.1	Alleineigentum	1900	2002	377	1 860	50.0	29.9	9.6	–	8.2	2.3
Genève, Rue du Rhône 48–50	515 370	17 715	2.9	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 420	44.3	33.3	7.2	–	9.1	6.1

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten² Klassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus³ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen⁴ Abparzellierung

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
--------------	-----------------	--	----------------------	---------------------	---------	-----------------	-------------------------------------

GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL

Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	-	24		Verkauf per 01.02.2015			
Gossau , Wilerstrasse 82	20 560	1 121	-	Alleineigentum	2007		13 064
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	273 120	15 956	0.4	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	52 960	3 158	0.5	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	8 878	604	-	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	11 580	628	-	Alleineigentum	1990		868
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	6 883	434	-	Alleineigentum	1972		3 021
Lachen , Seidenstrasse 2	6 511	346	-	Alleineigentum	1993		708
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	12 850	959	5.4	Alleineigentum	1930	2001	2 923
Lausanne , Rue du Pont 5	144 900	6 893	0.6	Alleineigentum	1910	2004	3 884
Locarno , Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	25 990	1 398	-	Alleineigentum	1956	2001	2 365
Locarno , Parking Centro	13 960	1 308	-	Alleineigentum im Baurecht	1990	2001	4 013
Locarno , Via delle Monache 8	886	68	1.1	Stockwerk- eigentum	1989		2 409
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	28 650	1 738	2.0	Stockwerk- eigentum	2006		13 150
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	21 540	1 882	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	64 680	2 741	-	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376
Luzern , Schwanenplatz 3	15 700	618	-	Alleineigentum	1958	2004	250
Luzern , Weggisgasse 20, 22	17 570	662	-	Alleineigentum	1982		228
Luzern , Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	-	2 447		Verkauf per 01.10.2015			
Meilen , Seestrasse 545	6 733	510	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645
Meyrin , Route de Meyrin 210	2 447	247	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	6 975	516	5.1	Alleineigentum	1991	1992	1 020
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/Parking	627	38	4.5	Alleineigentum	1960	1997	715
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	5 070	265	0.9	Alleineigentum	1953	1993	262
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	40 530	2 096	8.8	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
------------------------------------	---------	---------------------------	-------------------------	-----------------------------	--------------	-----------

4 689	78.1	2.1	-	-	10.7	9.1
36 095	51.9	0.9	28.5	-	16.6	2.1
12 765	3.3	38.0	42.9	-	13.7	2.1
1 543	83.6	2.8	-	-	7.0	6.6
2 408	11.0	75.5	-	-	13.5	-
2 506	94.7	1.7	-	-	3.0	0.6
1 532	13.9	67.6	-	-	18.5	-
10 123	8.4	56.4	-	-	24.7	10.5
20 802	50.5	23.3	9.2	-	10.1	6.9
6 690	61.4	14.0	1.7	-	10.2	12.7
50	-	-	-	-	100.0	-
256	-	-	-	-	93.4	6.6
3 232	72.4	2.8	4.6	-	14.8	5.4
10 533	-	-	-	100.0	-	-
9 892	69.4	12.2	-	-	9.6	8.8
1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
2 458	-	-	-	100.0	-	-
1 117	65.6	4.4	-	-	15.7	14.3
3 127	-	70.0	-	-	22.5	7.5
-	-	-	-	-	-	-
1 153	18.4	56.5	-	-	13.9	11.2
6 896	45.4	24.6	-	-	11.0	19.0

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
--------------	-----------------	--	----------------------	---------------------	---------	-----------------	-------------------------------------

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
------------------------------------	---------	---------------------------	-------------------------	-----------------------------	--------------	-----------

GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Niederwangen b. Bern, Riedmosstrasse 10	40 150	2 364	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 925	33.2	13.1	–	–	45.7	8.0
Oberbüren, Buchental 2	13 090	767	–	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	3 344	341	12.4	Alleineigentum	1964		4 651	2 342	20.7	32.5	–	–	31.6	15.2
Oberbüren, Buchental 3a	3 277	240	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	26 500	1 498	–	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	941	65	–	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2 980	305	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 651	63.3	4.2	–	–	28.9	3.6
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	90 360	5 697	7.4	Alleineigentum	2006		42 031	19 968	78.9	3.2	1.4	–	13.8	2.7
Olten, Bahnhofquai 18	28 000	1 575	0.8	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	39 670	2 045	0.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 366	–	85.4	–	–	14.6	–
Olten, Frohburgstrasse 1	6 559	109	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	11 940	602	0.7	Alleineigentum	1961	1998	596	1 882	–	88.0	–	–	12.0	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	6 620	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	23 420	1 895	44.4	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 920	23.3	64.0	–	–	9.9	2.8
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	43 130	750	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	33 830	1 596	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	102 600	7 414	18.0	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 366	–	16.6	–	–	78.1	5.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	22 660	1 494	15.7	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 560	–	34.6	0.4	–	57.3	7.7
Payerne, Route de Bussy 2	24 170	1 222	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 018	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	121 220	6 461	36.0	Alleineigentum	1990		13 052	22 057	–	69.5	5.6	–	21.7	3.2
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	61 300	2 800	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	18 990	981	0.3	Alleineigentum	1992	2008	1 648	3 143	23.6	50.7	–	–	25.7	–
Romanel, Chemin du Marais 8	19 380	1 237	–	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 791	88.3	0.2	–	–	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	8 618	526	–	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 672	8.6	58.4	–	–	33.0	–
Solothurn, Amthausplatz 1	12 980	854	0.8	Alleineigentum	1955	1988	1 614	3 355	17.9	57.9	–	–	24.2	–
Spreitenbach, Industriestrasse/ Tivoli	10 640	570	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 317	226	–	Alleineigentum	2002		2 856	517	–	7.0	30.2	–	4.1	58.7
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	75 910	6 600	14.2	Alleineigentum	1972	2003	10 318	27 371	56.7	28.1	–	–	14.5	0.7
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	–	999	–	Verkauf per 01.10.2015										
St. Gallen, Spisergasse 12	11 240	490	–	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	–	–	–	–	17.3

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL							
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	307 790	16 941	1.0	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106
Stadel b. Niederglatt , Buechenstrasse 80 ¹	16 230	–	–	Finanzierungs- leasing, Kauf per 01.10.2015	2008		3 947
Sursee , Moosgasse 20	11 980	654	–	Alleineigentum	1998		4 171
Thalwil , Gotthardstrasse 40	5 880	278	–	Alleineigentum	1958	2004	541
Thun , Bälliz 67	17 240	636	–	Alleineigentum	1953	2001	875
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	40 520	2 222	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520
Uster , Poststrasse 10	8 104	377	–	Alleineigentum	1972	2012	701
Uster , Poststrasse 14/20	12 420	722	1.2	Alleineigentum	1854	2000	2 449
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	93 600	5 715	28.4	Alleineigentum	2007		10 170
Vevey , Rue de la Clergère 1	12 160	717	4.8	Alleineigentum	1927	1994	717
Wabern , Nesslerenweg 30	18 720	1 007	–	Alleineigentum	1990		4 397
Wattwil , Ebnaterstrasse 45 ¹	1 151	–	–	Stockwerk- eigentum, Kauf per 01.10.2015	1986		539
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	18 260	869	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105
Winterthur , Theaterstrasse 17	62 070	3 403	78.7	Alleineigentum	1999		7 535
Winterthur , Untertor 24	9 826	314	–	Alleineigentum	1960	2006	290
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	82 280	4 771	–	Miteigentum 49/100	1999		21 596
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	11 790	646	15.7	Alleineigentum	1989	2004	1 768
Zollikon , Forchstrasse 452–456	16 770	734	–	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626
Zuchwil , Allmendweg 8/ Riverside Business Park	–	6 832	–	Verkauf per 01.12.2015			
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	29 160	2 428	10.8	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563
Zug , Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	126 370	5 833	–	Alleineigentum	2002		7 400
Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	160 020	7 348	–	Alleineigentum	2003		8 981
Zürich , Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 190	577	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	177 190	9 182	3.7	Alleineigentum	2001		9 830
Zürich , Albisriederstrasse 203	64 650	2 390	15.0	Alleineigentum	1942– 2003		22 745
Zürich , Bahnhofstrasse 42	93 300	1 435	0.2	Alleineigentum	1968	1990	482

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
39 845	57.8	9.6	9.5	–	19.7	3.4
2 674	–	–	–	100.0	–	–
2 410	77.2	–	6.8	–	16.0	–
986	9.1	57.8	13.2	–	19.9	–
3 173	32.4	51.2	2.0	–	10.7	3.7
11 556	–	–	–	100.0	–	–
1 431	17.1	61.3	–	–	21.6	–
3 195	63.3	11.7	3.8	–	19.5	1.7
13 682	–	82.2	–	–	17.1	0.7
3 085	15.5	72.5	–	–	12.0	–
6 288	–	–	–	100.0	–	–
335	–	100.0	–	–	–	–
2 878	80.4	8.6	–	–	7.2	3.8
14 270	–	73.1	1.4	–	6.1	19.4
1 364	69.9	–	–	–	30.1	–
18 213	–	87.4	–	–	12.0	0.6
2 126	26.1	44.1	–	–	29.8	–
2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
13 274	76.0	1.6	–	–	13.3	9.1
15 802	–	90.3	–	–	9.7	–
19 903	–	91.1	–	–	8.9	–
2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
23 420	–	92.1	–	–	7.6	0.3
12 724	–	64.3	20.7	–	10.9	4.1
2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten

² Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

³ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

⁴ Abparzellierung

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Zürich, Bahnhofstrasse 69	53020	1 577	0.4	Alleineigentum	1898	2007	230	1 114	10.9	77.6	–	–	11.1	0.4
Zürich, Bahnhofstrasse 106	49290	1 204	–	Alleineigentum	1958		200	1 196	11.8	53.1	–	–	32.1	3.0
Zürich, Carl-Spitteler- Strasse 68/70	94070	4 045	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	7 410	–	–	Alleineigentum	1967		1 809	2 080	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 89	7 686	469	0.3	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	141 270	5 419	22.2	Alleineigentum	1901	1990	2 475	7 927	16.6	73.0	–	–	10.4	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	283 780	11 149	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 253	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	559 840	20 803	–	Alleineigentum	2011		10 416	48 142	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	15 890	975	–	Alleineigentum	1929– 1978		8 002	6 675	–	20.4	–	–	17.2	62.4
Zürich, Josefstrasse 53, 59	82 050	3 925	0.2	Alleineigentum	1962/ 1972	2001	2 931	12 114	7.0	75.0	1.4	–	16.6	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	22 790	931	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	67 110	2 991	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	172 990	6 935	–	Alleineigentum	2011		5 942	20 319	–	91.1	–	–	4.8	4.1
Zürich, Manessestrasse 85	50 600	2 835	51.2	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 087	4.6	69.0	–	–	26.3	0.1
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	35 370	2 231	0.7	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 232	53.0	22.6	2.1	–	17.5	4.8
Zürich, Restelbergstrasse 108	9 732	352	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	9 044	454	2.7	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	–	–	18.0	–
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	807 430	29 333	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 771	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 760	1 114	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 688	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlcity	200 388	10 668	1.0	Miteigentum 242/1000	2007		10 162	23 634	42.3	24.7	18.9	–	7.7	6.4
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	38 960	1 934	8.0	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 855	3.9	68.8	13.7	–	6.5	7.1
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	27 680	1 093	–	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 914	19.5	49.0	11.9	–	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	35 790	1 599	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1983	2004	1 024	3 067	11.6	50.9	4.6	–	30.7	2.2
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	97 420	3 842	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 205	10.9	64.9	2.1	–	19.1	3.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli-Parkhaus	41 000	3 328	5.3	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	86.9	13.1	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	75 770	2 980	–	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Total I	9033 980	439 151	6.1				999 119	1 429 181	22.3	40.6	5.1	8.7	16.7	6.6

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietetrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
GEMISCHTE LIEGENSCHAFTEN							
Genève, Quai du Seujet 30	–	699		Verkauf per 01.10.2015			
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	15 620	817	16.0	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1 321
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	60 380	2 324	0.2	Alleineigentum	1974/ 1985	1994	591
St. Gallen, Spisergasse 12	5 499	222	–	Alleineigentum	1423	1984	165
Thônex, Rue de Genève 104–108	94 350	4 770	0.1	Alleineigentum	2008		9 224
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	–	3 745		Verkauf per 01.12.2015			
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	–	9		Verkauf per 01.01.2015			
Zürich, Nansenstrasse 5/7	47 210	2 498	0.1	Alleineigentum	1985		1 740
Zürich, Querstrasse 6	3 958	166	–	Alleineigentum	1927	1990	280
Zürich, Schulstrasse 34, 36	12 630	547	0.3	Alleineigentum	1915	1995	697
Total II	239 647	15 797	4.1				14 018

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
1 616	–	47.7	11.6	–	3.8	36.9
3 472	38.4	24.3	–	–	3.6	33.7
617	31.6	17.7	–	–	24.1	26.6
11 662	56.1	0.4	3.5	–	8.2	31.8
5 883	41.0	25.3	–	–	6.1	27.6
565	13.6	–	–	–	–	86.4
1 721	–	36.1	–	–	7.8	56.1
25 536	41.3	15.2	2.3	–	7.0	34.2

BAULAND

Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 300	216	4.0	Alleineigentum			5 440
Bern, Weltpoststrasse 1–3/ Weltpostpark ⁴	3 200	–	–	Alleineigentum im Baurecht			11 700
Dietikon, Bodacher	–	17	–	Alleineigentum			13 615
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 045	–	–	Alleineigentum			4 249
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 840	–	–	Alleineigentum			3 825
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	12 235	–	–	Alleineigentum			9 118
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	7 194	110	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		2 156
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	9 007	–	–	Miteigentum 574/1000			4 414
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	3 607	–	–	Alleineigentum			5 895
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	745	29	–	Alleineigentum			1 825
Plan-les-Quates, Chemin des Aulx	18 470	85	–	Alleineigentum			28 429
Spreitenbach, Joosäcker 7	–	53	–	Alleineigentum			16 405
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4 647	–	–	Alleineigentum			11 197
Total III	66 290	510	1.7				118 268

–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
409	–	–	–	–	100.0	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–	–
409	–	–	–	–	100.0	–

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten

² Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

³ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

⁴ Abparzellierung

DETAILANGABEN PER 31.12.2015

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE														
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	–	–		Verkauf per 01.12.2015										
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b ²	56 600	3 471	0.1	Alleineigentum	1970		14 036	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39	34 890	–	–	Alleineigentum, Kauf per 15.12.2015	1992/ 2003		26 684	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Brandschenkestrasse 25 ²	114 410	3 116	92.2	Alleineigentum	1910	2015– 2017	3 902	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark 2	140 790	142	–	Alleineigentum	1979	2013– 2015	8 270	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ³	–	–		Letzte Einheit verkauft per 18.11.2015										
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ³	–	–		Letzte Einheit verkauft per 25.09.2015										
Total IV	346 690	6 729	42.7				52 892	–	–	–	–	–	–	–
Gesamttotal	9 686 607	462 187					1 184 297	1 455 126	22.7	40.1	5.0	8.5	16.6	7.1
Mietausfall aus Leerständen		– 30 165												
Subtotal Segmente, exkl. zugemieteter Liegenschaften		432 022	6.5											
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		– 53 989												
Drittmiertertrag, Segment Retail		16 528												
Drittmiertertrag eigene Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter		24 637												
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		419 198	6.7											
Miertertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter		26 673												
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		445 871												

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten² Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus³ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen⁴ Abparzellierung





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