



SWISS PRIME SITE

FINANZBERICHT

2016

GLIEDERUNG DES GESCHÄFTSBERICHTS

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

TEIL 01

STRATEGIE- & LAGEBERICHT

- > Berichterstattung zu Strategie, Geschäftsmodell, wertorientierter Unternehmensführung, Nachhaltigkeit sowie Chancen und Risiken
- > Informationen zum Immobilienportfolio
- > Lagebericht mit umfassenden Informationen zu Geschäftsentwicklung, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

TEIL 02

CORPORATE-GOVERNANCE- & VERGÜTUNGSBERICHT

- > Corporate-Governance-Bericht gemäss der Richtlinie der SIX Swiss Exchange
- > Vergütungsbericht gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)

TEIL 03

FINANZBERICHT

- > Bericht des Bewertungsexperten
- > Testierte Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang
- > Testierte Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang sowie Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns
- > EPRA-Kennzahlen
- > Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- > Objektangaben

LESEHINWEIS

Vorjahreszahlen sind in eckige Klammern gesetzt.



INHALT

3 AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

5 BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN

15 KONZERNRECHNUNG

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

91 JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

- 92 Erfolgsrechnung
 - 93 Bilanz
 - 94 Anhang der Jahresrechnung
 - 100 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 102 Bericht der Revisionsstelle
-

105 EPRA-KENNZAHLEN

109 KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

113 OBJEKTANGABEN

AUSGEWÄHLTE KONZERN- ZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung zum Vorjahr in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 785.0	9 686.6	10 092.1	4.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	443.1	445.9	453.0	1.6
Leerstandsquote	%	6.6	6.7	6.1	-9.0
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	105.1	-	n. a.
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	CHF Mio.	100.1	109.0	115.6	6.1
Ertrag aus Retail ²	CHF Mio.	151.9	136.8	133.6	-2.3
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ³	CHF Mio.	153.3	184.2	328.2	78.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	852.7	995.2	1 049.5	5.5
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	113.2	124.6	60.5	-51.4
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	12.9	12.1	8.6	-28.9
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	2.1	30.9	24.9	-19.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	497.9	582.6	503.0	-13.7
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	462.8	553.4	459.8	-16.9
Gewinn	CHF Mio.	286.7	355.1	311.2	-12.4
Eigenkapital	CHF Mio.	4 201.8	4 956.0	5 176.6	4.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	46.4	46.6	0.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.0	7.6	6.1	-19.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	4.3	3.7	-14.0
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.72	5.30	4.41	-16.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	84.77	85.83	87.24	1.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	69.06	71.15	72.43	1.8
Angaben ohne Neubewertungseffekte⁴					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	349.6	428.9	399.3	-6.9
Gewinn	CHF Mio.	236.0	280.8	284.8	1.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.90	4.20	4.04	-3.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.1	5.6	-8.2

¹ Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

² Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

³ 2016: Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

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

⁴ Neubewertungen und latente Steuern

BERICHT DES BEWERTUNGS- EXPERTEN

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, 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 2016.

BEWERTUNGSSTANDARDS UND GRUNDLAGEN

Die per Stichtag 31. Dezember 2016 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 erstmals 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-/Kaptalisierungssätze, 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 bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), 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 2017).

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 2016 wurden fünf Liegenschaften erworben sowie drei Liegenschaften veräussert.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe veränderte somit den Gesamtbestand um plus zwei Liegenschaften und beinhaltet neu 184 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode drei Bestandsliegenschaften diverser Grössen (Rue de Rive 3 in Genf, Largo Zorzi 4/Piazza Grande sowie Via delle Monache 8 in Locarno) mit einem Fair Value per 31. Dezember 2015 von CHF 59.9 Mio. verkauft. In der Berichtsperiode wurden fünf Käufe (fünf Bestandsliegenschaften: Grabenstrasse 17, 19 und Zugerstrasse 57, 63 in Baar, Rue des Alpes 5 in Genf, Langensandstrasse 23 sowie Schweizerhofquai 6 in Luzern) mit Fair Values per 31. Dezember 2016 von CHF 250.2 Mio. getätigt.

Die ehemalige Entwicklungsliegenschaft Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich befindet sich per 31. Dezember 2016 erstmals im Bestandsportfolio (Erstbewertung nach Fertigstellung).

Das Gesamtportfolio setzt sich zusammen aus 167 bestehenden Renditeliegenschaften, zehn Baulandparzellen und sieben Entwicklungsarealen (Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern; Route de Pré-Bois 16 in Genève-Cointrin, Chemin de Riantbosson in Meyrin, Chemin des Aulx in Plan-les-Ouates, Zürcherstrasse 39 in Schlieren und Brandschenkestrasse 25 sowie Etzelstrasse 14, beide in Zürich).

Aktuell stehen sieben Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- > Bei der Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern besteht ein Umnutzungsprojekt mit Totalsanierung und ein Neubau von Townhouses. Dieser zukünftige Wohn- und Hotelkomplex umfasst neu keine Stockwerkeigentumswohnungen mehr und wird voraussichtlich bis 2019 erstellt sein.
- > Die Route de Pré-Bois 16 in Genève-Cointrin umfasst heute eine bestehende Einstellhalle, welche mit der Nachbarliegenschaft geteilt wird. Da die Baubewilligung rechtskräftig ist, soll bis 1. Januar 2018 die Liegenschaft um ein Geschäftshaus ergänzt werden.
- > Bei Chemin de Riantbosson in Meyrin handelt es sich um eine Geschäftsliegenschaft inklusive Gastronomiefläche. Der Neubau wird voraussichtlich per Mitte April 2018 fertiggestellt werden.
- > Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx in Plan-les-Ouates umfasst Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Liegenschaft soll in mehreren Etappen bis 2023 erstellt werden.
- > Bei der Zürcherstrasse 39 in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ, welches zukünftig umgenutzt und voraussichtlich bis 2019 fertiggestellt wird.
- > Die Liegenschaft an der Brandschenkestrasse 25 in Zürich wird einer Totalsanierung unterzogen und ab Mitte 2017 als Hotel genutzt.
- > Bei der Etzelstrasse 14 in Zürich handelt es sich um einen Ersatzneubau des «Etzelgut» in Zürich-Wollishofen. Die Fertigstellung dieses Altersheims ist per 1. Oktober 2017 geplant.

Das Entwicklungsprojekt für die Geschäftsliegenschaft «Flurpark» an der Flurstrasse 55 in Zürich wurde per Frühjahr 2016 fertiggestellt und wird neu im Bestand geführt. Die ersten Mieter sind eingezogen, wobei die Wiedervermietung nach Sanierung weiterläuft.

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 bestimmt sind (zum Beispiel Stockwerkeigentumswohnungen), werden zu Herstellkosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert bewertet.

BEWERTUNGSERGEBNISSE PER 31. DEZEMBER 2016

Per 31. Dezember 2016 wird der Fair Value des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site-Gruppe (total 184 Liegenschaften) mit CHF 10 092.1 Mio. bewertet. Damit hat sich der Fair Value des Portfolios gegenüber 31. Dezember 2015 um CHF 405.5 Mio. respektive 4.2% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

VERÄNDERUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2015	9 686.6
+ Wertänderungen Bestand	151.5
+ Käufe Bestand	250.2
Baar, Grabenstrasse 17, 19	31.2
Baar, Zugerstrasse 57, 63	62.1
Genève, Rue des Alpes 5	27.0
Luzern, Langensandstrasse 23	51.8
Luzern, Schweizerhofquai 6	78.1
– Verkäufe Bestand	– 59.9
Genève, Rue de Rive 3	– 33.0
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	– 26.0
Locarno, Via delle Monache 8	– 0.9
+ Wertänderungen Bauländer	4.3
+ Wertänderungen Projekte	59.4
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	– 1.5
Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois 16	1.0
Meyrin, Chemin de Riantbosson	7.2
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	7.4
Schlieren, Zürcherstrasse 39	0.1
Zürich, Brandschenkestrasse 25	34.9
Zürich, Etzelstrasse 14	10.3
Fair Value per 31.12.2016	10 092.1

Die Wertänderung auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu 1. Januar 2016 betrug +1.6%. Von den 162 Bestandsliegenschaften (ohne Kauf Bestand (5), Baulandparzellen (10) und Liegenschaften im Bau (7) – total 22 Liegenschaften) wurden 115 Liegenschaften höher und 47 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2016.

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 höheren Ertragsniveaus, abgeschlossene Investitionen sowie generell durch die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten.

Die Werteinbussen 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.

AUSBLICK GESCHÄFTSFLÄCHENMÄRKTE

Die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz kann als stabil bezeichnet werden. Das Bruttoinlandprodukt dürfte im Jahr 2016 real um ca. 1.5% gewachsen sein. Für das Jahr 2017 prognostiziert die Expertengruppe des Bundes ein Wachstum von 1.8% respektive 1.9% für das Jahr 2018. Diese Wachstumsraten liegen nahe bei den mittleren Wachstumsraten der letzten drei Jahrzehnte. Dementsprechend robust zeigt sich der Arbeitsmarkt. Die KOF Konjunkturforschungsstelle erwartet eine moderate Erhöhung der Beschäftigung (in Vollzeitäquivalenten, 2017 und 2018: 0.4%) und keine substantielle Änderung der Arbeitslosenquote.

Die Konsumentenpreise, gemessen am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), sind im Jahr 2016 nochmals gefallen, in den zwölf Monaten bis November 2016 um 0.3%. Auch weil die Rohstoffpreise im zweiten Quartal 2016 wieder angezogen haben, rechnet die SNB in der bedingten Inflationsprognose vom Dezember 2016 für das kommende Jahr 2017 mit einer positiven, wenn auch tiefen Inflationsrate von 0.2%. Für das Jahr 2018 prognostiziert die SNB eine Inflation von 0.5%.

Die Renditen von Staatsobligationen haben im vierten Quartal 2016 deutlich angezogen. Während die zehnjährigen Eidgenossen im September 2016 mit einer Rendite von -0.5% notierten, lagen sie am 23. Dezember bei -0.1%. In den Vereinigten Staaten hat die Zentralbank am 14. Dezember eine Zinserhöhung um 25 Basispunkte vorgenommen und weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt. In Kontinentaleuropa hingegen bleibt die Geldpolitik weiterhin expansiv. So hat die Europäische Zentralbank im Dezember 2016 angekündigt, ihr Anleihekaufprogramm bis mindestens Dezember 2017 zu verlängern. Wüest Partner AG geht davon aus, dass solange sich die Ausgangslage bezüglich der Teuerung und der Frankenstärke nicht verändert, wird die Schweizerische Nationalbank (SNB) die derzeit negativen Leitzinsen kaum vor der Europäischen Zentralbank deutlich erhöhen. Mangels Anlagealternativen dürften Immobilienanlagen demnach auch weiterhin hoch in der Gunst der Anleger stehen.

Die tiefen Zinsen und der damit verbundene Anlagedruck beflügeln auch die indirekten Immobilienanlagen: Über das gesamte Jahr 2015 betrug der durchschnittliche Total Return für kotierte Immobilienaktiengesellschaften 9.2% und für Immobilienfonds 4.2%. Von Jahresanfang bis Ende November 2016 lag die Performance dieser Indizes nochmals etwas höher bei 11.8% respektive 5.4%.

Baumarkt

Der Baumarkt schreitet als Ganzes weiter voran, die Auftragsvolumen befinden sich auf einem hohen Niveau. Die grosse Stütze des Baumarkts ist weiterhin das tiefe Zinsniveau. Die jüngst etwas angestiegenen Langfristzinsen und in gewissen Segmenten substanziellen Leerstandszahlen führen zu einer etwas grösseren Zurückhaltung im Baumarkt. Wüest Partner AG rechnet bei den gesamten Neubauproduktionen für das Jahr 2016 mit einem leichten Wachstum von 0.2% und für das Jahr 2017 mit einem Wachstum von 1.5%. Dieses Wachstum ist vor allem vom Wohnsegment getragen. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern geht Wüest Partner AG für das Jahr 2017 von einem Anstieg um 1.2% aus, zumal die Bevölkerung – wenn auch zuletzt weniger rasch – weiterwächst. Auf der anderen Seite dürfte sich der Abwärtstrend beim Neubau von Geschäftsflächen fortsetzen (Prognose 2017: -1.0%). Das negative Wachstum in den Bauinvestitionsvolumen für Geschäftsflächen, welches bereits im Jahr 2015 beobachtet worden ist, dürfte also anhalten. Die innert zwölf Monaten baubewilligten Volumen von Geschäftsflächen weisen weiterhin eine negative Tendenz auf. Dies ist einerseits auf das Ausbleiben von Baubewilligungen für Grossbauprojekte ab einer Bausumme von 150 Millionen Franken zurückzuführen, andererseits auf die in den drei Grosszentren Zürich, Bern und Basel deutlich zurückhaltender erteilten Baubewilligungen für Geschäftsflächen.

Geschäftsflächenmarkt allgemein

Trotz steigenden Beschäftigtenzahlen befindet sich der Geschäftsflächenmarkt (Büro- und Verkaufsflächen) seit einigen Jahren in einem anspruchsvollen Umfeld. Erschwerend wirken sich strukturelle Veränderungen auf den Arbeitsmärkten durch die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung, den gesellschaftlichen und technologischen Wandel, den starken Franken und die globale Wettbewerbssituation aus. All diese Entwicklungen generieren zum Teil neue, besondere Anforderungen an die Flächen. Eine weitere Folge ist, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Geschäftsflächen rückblickend weniger stark zugenommen hat als das Angebot. Damit einher gingen vielerorts steigende Leerstände und der Druck auf die Mietpreise hat sich erhöht. Vor diesem Hintergrund haben die Vermarktungskosten der Immobilieneigentümer und die Aufwände für Miet-Incentives zugenommen.

Aus Sicht der Investoren befinden sich die Renditen von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlagealternativen noch immer auf einem attraktiven Niveau. Entsprechend ist ihre Zahlungsbereitschaft nochmals weiter angestiegen, was zu höheren Transaktionspreisen führte. Die Nettoanfangsrenditen sind auch im Jahr 2016 nochmals gesunken. Die tiefsten Renditen für Geschäftsliegenschaften (2.2%) wurden im dritten Quartal 2016 bei Transaktionen von Büro- und Verkaufsflächen an Toplagen in der Stadt Zürich erzielt. Vor der Einführung der Negativzinsen lagen sie hier noch bei 2.7%. In Genf betragen die Spitzenrenditen 2.6% für Verkaufsflächen und 2.5% für Büroflächen. Bei Liegenschaften an ungünstigen Lagen mit hohen Leerständen oder strukturellen Mängeln werden die Kaufinteressenten selektiver und kritischer.

Büroflächenmarkt

Auf dem Büroflächenmarkt sind es noch immer die Mieter, welche sich in der stärkeren Verhandlungsposition befinden. Die Bautätigkeit hatte zu Überangeboten und steigenden Leerständen geführt, besonders bei älteren Flächen und solchen an ungünstigen Standorten. Die aktuellen Entwicklungen lassen jedoch vermuten, dass sich die Lage auf dem Büroflächenmarkt stabilisiert. Die Aussichten gestalten sich derzeit wieder etwas freundlicher, als dies noch letztes Jahr der Fall war. Grund dafür ist, dass sich die fundamentalen Faktoren zugunsten der Anbieter von Büroflächen in den vergangenen Monaten etwas verbessert haben: Zum einen präsentieren sich die Wirtschaftsaussichten derzeit relativ stabil. So lassen das steigende reale Bruttoinlandprodukt und die freundlichen Aussichten für das Beschäftigungswachstum die Erwartungen an die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen steigen. Hinzu kommt, dass das hohe Baubewilligungsvolumen für Büroflächen der Jahre 2012 und 2013 mittlerweile nicht mehr erreicht wird. Mit der rückläufigen Bautätigkeit hat sich der Büroflächenmarkt zuletzt wieder etwas stabiler entwickelt. So war die Angebotsziffer zuletzt auf 6.5% zurückgegangen und es waren Mietpreissteigerungen bei den ausgeschriebenen Objekten von 0.4% zwischen dem dritten Quartal 2015 und dem dritten Quartal 2016 zu beobachten. Diese sind jedoch vor allem auf qualitative Verbesserungen der angebotenen Objekte zurückzuführen. Die Insertionsdauer ist zuletzt wieder gestiegen und beträgt zurzeit 91 Tage im Schweizer Durchschnitt.

Insgesamt ist zu erwarten, dass der Angebotsüberhang an Büroflächen durch die zusätzlichen Nachfrageimpulse nicht abgebaut werden kann. Wüest Partner AG rechnet für die nächsten drei Jahre mit einem Anstieg der frei verfügbaren Büroflächen um insgesamt 0.9 Prozentpunkte. Zudem prägen derzeit vor allem regionale Disparitäten den Markt: Während in einigen Regionen das zusätzliche Angebot gut absorbiert wird, kämpfen andere Regionen mit strukturellen Leerständen. Wüest Partner AG rechnet für das Jahr 2017 mit einem leichten Rückgang der inserierten Mietpreise für Büroflächen um 0.8%. Gerade ältere Flächen werden noch immer Vermarktungsprobleme haben, weil sie den heutigen Anforderungen oftmals nicht entsprechen. Gefragt sind vermehrt kleinere, flexibel einsetzbare und ausgebauten Flächen mit individuellen Mietmodellen.

Verkaufsflächenmarkt

Die Vermarktung von Verkaufsflächen ist weiterhin schwierig. Auch wenn das Angebot vom zweiten auf das dritte Quartal 2016 leicht rückläufig war, befindet es sich noch immer auf einem hohen Niveau: Die Zahl der inserierten Verkaufsflächen liegt im dritten Quartal 2016 mit rund 525 000 m² um 4.8% höher als noch ein Jahr zuvor. Die Preise für Verkaufsflächen standen entsprechend auch in den vergangenen zwölf Monaten wieder unter Druck. Bei den angebotenen Mieten im dritten Quartal 2016 waren Preisrückgänge von 3.1% im Vergleich zum Vorjahresquartal zu verzeichnen. Im Hinblick auf das veränderte Marktumfeld werden die Eigentümer auch in Zukunft vor grösseren Herausforderungen stehen. Wüest Partner AG rechnet für das Jahr 2017 mit einem markanten Rückgang der Angebotsmieten von 3.3%.

Es verdichten sich die Anzeichen, dass das Segment der Verkaufsflächen am Anfang einer richtungsweisenden Zeit steht. Das veränderte Marktumfeld stellt die Detaillisten vor grosse Herausforderungen. Der wachsende Onlinehandel und die zugenommenen Auslandseinkäufe infolge des starken Frankens zwingen die Händler zu Preissenkungen und führen zu Rückgängen der lokalen Detailhandelsumsätze. Die Umsatzrückgänge wiederum beeinträchtigen das Mietzinspotenzial von Verkaufsflächen.

Aufgrund des gesellschaftlichen und technologischen Wandels und dessen Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten ist von einer strukturellen Veränderung bei den Detailhandelsflächen auszugehen. In solch einem Umfeld hält Wüest Partner AG die folgenden Entwicklungen für wahrscheinlich: Die Vertragsdauern werden kürzer und temporäre Pop-up-Store-Konzepte werden zunehmen. Gesucht werden vor allem flexiblere Flächen, die sich dem Wandel der Gesellschaft anpassen können. Flächen-

mässig kleinere Liegenschaften, die bereits heute geringere Insertionsdauern aufweisen als grosse, werden wohl auch in Zukunft bessere Vermarktungschancen haben. Zudem wird sich zeigen, dass eine optimale Durchmischung der Mieter und die Berücksichtigung von variierenden Lagefaktoren, wie sich wandelnde Passantenströme, den Eigentümern von Verkaufsflächen von Vorteil sein können.

Branchen, die zugunsten des Onlinehandels und der Auslandseinkäufe derzeit besonders unter Druck stehen, sind der stationäre Handel von Modeartikeln, Multimediaprodukten, Spielwaren, Büchern und Musik. Expansive Entwicklungen waren vereinzelt im Food-Handel sowie bei Anbietern von Pharmakartikeln in Kombination mit Drogerieketten und persönlichen Dienstleistern möglich.

Wüest Partner AG
Zürich, 13. Januar 2017

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

BEWERTUNGSANNAHMEN PER 31. DEZEMBER 2016

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 Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

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

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

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

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

Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften inklusive Erstbewertung nach Fertigstellung) beträgt in der aktuellen Bewertung 3.47%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.99%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.1%, der höchste bei 5.2%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2017 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 bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), 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, 13. Januar 2017

KONZERN- RECHNUNG

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	445 871	452 971
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	5	105 081	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	109 004	115 577
Ertrag aus Retail	5	136 808	133 565
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	5	184 152	328 198
Übriger betrieblicher Ertrag	5	14 294	19 158
Betriebsertrag		995 210	1 049 469
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	17	124 571	60 493
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	6	12 118	8 631
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	7	30 910	24 947
Immobilienaufwand	8	–103 312	–130 752
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–62 917	–
Warenaufwand		–84 724	–100 746
Personalaufwand	9	–269 244	–347 481
Sonstiger Betriebsaufwand	10	–60 023	–61 552
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen		–29 159	–43 205
Betriebsaufwand		–609 379	–683 736
Betriebsgewinn (EBIT)		553 430	459 804
Finanzaufwand	11	–100 753	–85 958
Finanzertrag	11	4 615	4 863
Gewinn vor Ertragssteuern		457 292	378 709
Ertragssteueraufwand	12	–102 231	–67 504
Gewinn		355 061	311 205
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		355 905	312 168
Verlust, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		–844	–963
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	26	5.30	4.41
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	26	5.18	4.23

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Gewinn		355 061	311 205
Neubewertung Betriebsliegenschaften	18	38 032	23 004
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	– 8 754	– 5 291
Neubewertung aus Personalvorsorge	24	– 9 356	– 976
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	12	2 125	225
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		22 047	16 962
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		22 047	16 962
Gesamtergebnis		377 108	328 167
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		377 952	329 130
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		– 844	– 963

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000

Anhang

31.12.2015

31.12.2016

Aktiven

Flüssige Mittel	13	234 929	160 326
Wertschriften		482	479
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14	80 432	93 946
Übrige kurzfristige Forderungen		27 138	9 328
Laufende Ertragssteuerguthaben		4 634	7 793
Vorräte	15	25 549	28 463
Aktive Rechnungsabgrenzungen		33 482	27 657
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	16	–	13 000
Total Umlaufvermögen		406 646	340 992

Vorsorgeguthaben	24	8 963	19 992
Langfristige Finanzanlagen		1 261	2 750
Anteile an assoziierten Unternehmen		47 494	53 976
Renditeliegenschaften und Bauland	17	8 445 335	8 829 748
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	17	346 690	289 631
Betriebsliegenschaften	18	894 582	942 021
Betriebsliegenschaften im Bau	18	–	17 700
Mobiles Sachanlagevermögen	19	64 590	62 806
Goodwill	20	369 520	451 146
Immaterielles Anlagevermögen	20	80 524	75 801
Latente Steuerguthaben	12	24 960	25 420
Total Anlagevermögen		10 283 919	10 770 991
Total Aktiven		10 690 565	11 111 983

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13 307	15 088
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22	572 105	678 136
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		127 171	84 119
Anzahlungen		33 046	42 856
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		44 412	19 422
Passive Rechnungsabgrenzungen	21	96 708	101 034
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		886 749	940 655

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	22	3 689 488	3 801 973
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	22	6 871	3 536
Latente Steuerverpflichtungen	23	1 035 945	1 072 428
Vorsorgeverbindlichkeiten	24	115 546	116 799
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 847 850	4 994 736
Total Verbindlichkeiten		5 734 599	5 935 391

Aktienkapital	25	1 065 668	1 093 627
Kapitalreserven	25	1 023 578	888 078
Neubewertungsreserven	25	102 027	119 740
Gewinnreserven	25	2 764 450	3 075 867
Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG		4 955 723	5 177 312
Nicht beherrschende Anteile	25	243	– 720
Total Eigenkapital		4 955 966	5 176 592
Total Passiven		10 690 565	11 111 983

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Gewinn		355 061	311 205
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen		29 159	43 205
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	7	–30 910	–24 947
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	6	–12 118	–8 631
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	17	–124 571	–60 493
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 314	2 972
Finanzaufwand	11	100 753	85 958
Finanzertrag	11	–4 615	–4 863
Ertragssteueraufwand	12	102 231	67 504
Veränderung Vorräte		673	–2 541
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		46 381	–
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		42 510	2 682
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		2 270	–28 466
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		425	–1 487
Nettoveränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten		–90 207	–42 569
Ertragssteuerzahlungen		–30 935	–61 814
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		388 421	277 715
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	17	–113 004	–333 537
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	17	–64 855	–52 949
Investitionen in Betriebsliegenschaften	18	–2 560	–2 233
Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau	18	–12 690	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	17	271 533	84 445
Devestitionen von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen	17	152 031	–
Devestitionen von Betriebsliegenschaften	18	2 800	–
Devestitionen von Betriebsliegenschaften im Bau	18	28 631	–
Akquisitionen von Beteiligungen und Geschäftsbetrieben, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	–145 308	–54 980
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	20	–5 324	–3 574
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	19	–14 106	–17 965
Investitionen in kurzfristige Finanzanlagen		–	–110 000
Rückzahlungen kurzfristiger Finanzanlagen		–	122 240
Erhaltene Zinszahlungen		768	593
Erhaltene Dividenden		2 489	2 434
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		100 405	–365 526
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		2 023 000	10 514 460
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		–2 574 919	–10 604 875
Rückzahlung Wandelanleihe	22	–26 085	–40 700
Emission Anleihe		–	249 911
Emission Wandelanleihe		–	246 910
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel		–1 000	–
Geleistete Zinszahlungen		–105 126	–90 039
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	25	–235 611	–259 608
Aktienkapitalerhöhung		91 343	–
Agio aus Kapitalerhöhung		332 732	–
Kapitalerhöhungskosten		–12 997	–
Erwerb eigener Aktien	25	–2 430	–2 851
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–511 093	13 208
Veränderung flüssige Mittel		–22 267	–74 603
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		257 196	234 929
Flüssige Mittel am Ende der Periode		234 929	160 326

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	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 01.01.2015		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	18	–	–	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	24	–	–	–	–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		–	–	–	–	–	491	491
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel		–	–	–	–	–	–1 000	–1 000
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 21.04.2015	25	–	–235 611	–	–	–235 611	–	–235 611
Wandlung von 40 607 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 2 860 803 Namenaktien	25	43 770	155 976	–	–	199 746	–	199 746
Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	25	91 343	321 991	–	–	413 334	–	413 334
Aktienbasierte Vergütungen	25	–	2 529	–	–	2 529	–	2 529
Erwerb eigener Aktien	25	–	–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
Gewinn		–	–	–	312 168	312 168	–963	311 205
Neubewertung Betriebsliegenschaften	18	–	–	23 004	–	23 004	–	23 004
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	–	–	–5 291	–	–5 291	–	–5 291
Neubewertung aus Personalvorsorge	24	–	–	–	–976	–976	–	–976
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	12	–	–	–	225	225	–	225
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	17 713	–751	16 962	–	16 962
Gesamtergebnis		–	–	17 713	311 417	329 130	–963	328 167
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 19.04.2016	25	–	–259 608	–	–	–259 608	–	–259 608
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe in 1 827 383 Namenaktien	25	27 959	119 752	–	–	147 711	–	147 711
Ausgabe Wandelanleihe 0.25%, Eigenkapitalanteil	25	–	4 236	–	–	4 236	–	4 236
Aktienbasierte Vergütungen	25	–	2 971	–	–	2 971	–	2 971
Erwerb eigener Aktien	25	–	–2 851	–	–	–2 851	–	–2 851
Total per 31.12.2016		1 093 627	888 078	119 740	3 075 867	5 177 312	–720	5 176 592

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG DER KONZERNRECHNUNG

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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 der Swiss Prime Site AG, Frohburgstrasse 1, Olten, 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.

Der Betriebsgewinn (EBIT) entspricht dem betrieblichen Erfolg vor Finanzergebnis und Steuern.

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 2016 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Offenlegungsinitiative
IAS 16 rev. und IAS 38 rev.	Klarstellung akzeptierter Abschreibungsmethoden
IFRS 11 rev.	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2012 bis 2014 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 7 rev.	Offenlegungsinitiative	1	01.01.2017	Geschäftsjahr 2017
IAS 12 rev.	Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten	1	01.01.2017	Geschäftsjahr 2017
IAS 40 rev.	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 2 rev.	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	1	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	2	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 15	Umsätze aus Verträgen mit Kunden	2	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	3	01.01.2019	Geschäftsjahr 2019

- 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.
- 3 Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind nachstehend beschrieben.

Die Einführung von IFRS 16 «Leasingverhältnisse» führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Leasingvereinbarungen während der erwarteten Mietdauer in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit der Vereinbarung beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Für Swiss Prime Site bedeutet dies konkret, dass zugemietete Liegenschaften inskünftig aktiviert und die entsprechenden Leasingverbindlichkeiten passiviert werden müssen. Aus der Anwendung von IFRS 16 «Leasingverhältnisse» wird eine wesentliche Bilanzverlängerung von schätzungsweise rund CHF 840.000 Mio. resultieren. Hinsichtlich Einfluss auf die Erfolgsrechnung ist die Analyse noch nicht abgeschlossen. Allerdings ergibt sich mindestens eine Aufwandsverschiebung von Immobilienaufwand (Fremdmieten) zu Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen sowie zu Finanzaufwand (Zinsaufwand). Zudem wird eine Zunahme der Offenlegung erwartet.

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 9 132.379 Mio. [CHF 8 792.025 Mio.], Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau mit einem Buchwert von CHF 959.721 Mio. [CHF 894.582 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 17 «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 20 «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 Grund 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 23 «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) 34 [17] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 30 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2016, 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 Kassenbestände 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 bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), 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 (Übergang von Nutzen und Gefahr). 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 bilan-

ziert. 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 17 «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 Konzernenerfolgsrechnung 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 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
Goodwill und 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 Konzernenerfolgsrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr gebucht respektive abgegrenzt.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden der Vermögenswert und die Leasingverbindlichkeit bilanziert. Per Bilanzstichtag hält Swiss Prime Site eine 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, Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und 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 langfristige sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 33 «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 die Gefahr noch nicht übergegangen sind. Die Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

2.29 Rückstellungen

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

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

2.31 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 nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand und Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen werden nachzuverrechnendem 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 war bis 2016 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, die Swiss Prime Anlagestiftung sowie weitere mit dem Konzern verbundene Stiftungen.

Unter Anhang 29 «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

3.1 BOAS Senior Care und Résidence les Sources BOAS SA

3.1.1 BOAS Senior Care

Per 29. Februar 2016 wurden 100% der Aktien der BOAS Senior Care für CHF 70.807 Mio. in bar übernommen. BOAS Senior Care ist mit 15 Betriebsstätten (632 Pflegebetten und 176 Appartements) die führende Gruppe von Alters- und Pflegeheimen in der französischsprachigen Schweiz. Mit der Akquisition erreicht die Tertianum Gruppe eine vollständige geografische Abdeckung der Schweiz im Segment Leben und Wohnen im Alter und baut die Marktführerschaft weiter aus.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der BOAS Senior Care per Akquisitionsdatum 29. Februar 2016 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	29.02.2016
Aktiven	
Flüssige Mittel	3 737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7 227
Übrige kurzfristige Forderungen	1 618
Vorräte	334
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4 199
Kurzfristige Finanzanlagen	10 494
Total Umlaufvermögen	27 609
Mobiles Sachanlagevermögen	3 998
Immaterielles Anlagevermögen	1 423
Latente Steuerguthaben	2 936
Total Anlagevermögen	8 357
Total Aktiven	35 966
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 525
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3 247
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3 622
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 642
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	17 036
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 357
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	396
Vorsorgeverbindlichkeiten	16 108
Langfristige Rückstellungen	299
Total langfristige Verbindlichkeiten	18 160
Total Verbindlichkeiten	35 196
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value	770
Verrechnung mit Darlehen	20 000
Barzahlung Kaufpreis	50 807
Goodwill	70 037

Erworbene Forderungen

in CHF 1 000	Vertragliche Brutto- forderungen	Nicht einbringbare Beträge	Fair Values
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8 651	– 1 424	7 227
Übrige kurzfristige Forderungen	1 618	–	1 618
Total Forderungen	10 269	– 1 424	8 845

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

3.1.2 Résidence les Sources BOAS SA, Saxon

Per 1. Juli 2016 wurden 100% der Aktien der Résidence les Sources BOAS SA für CHF 5.632 Mio. in bar übernommen. Mit dieser Akquisition ist die Integration der BOAS Senior Care in das Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter abgeschlossen. Die Gesellschaft wurde am 3. Oktober 2016 in Résidence les Sources Saxon SA umfirmiert.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Résidence les Sources BOAS SA per Akquisitionsdatum 1. Juli 2016 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	01.07.2016
Aktiven	
Flüssige Mittel	132
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	879
Übrige kurzfristige Forderungen	1
Vorräte	39
Aktive Rechnungsabgrenzungen	169
Total Umlaufvermögen	1 220
Mobiles Sachanlagevermögen	1 662
Latente Steuerguthaben	267
Total Anlagevermögen	1 929
Total Aktiven	3 149
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 718
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	276
Passive Rechnungsabgrenzungen	444
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	4 438
Vorsorgeverbindlichkeiten	862
Total langfristige Verbindlichkeiten	862
Total Verbindlichkeiten	5 300
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value	– 2 151
Barzahlung Kaufpreis	5 632
Goodwill	7 783

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Vom Akquisitionszeitpunkt bis 31. Dezember 2016 hat die BOAS Senior Care (inklusive Résidence les Sources BOAS SA) einen Konzernbeitrag in Form eines Betriebsertrags von CHF 63.814 Mio. und eines Gewinns von CHF 0.811 Mio. generiert. Für die Berichtsperiode 2016 betrug der Betriebsertrag CHF 79.576 Mio. und der Gewinn CHF 0.474 Mio. Hätten die Akquisitionen per 1. Januar 2016 stattgefunden, würden im Geschäftsjahr 2016 der konsolidierte Betriebsertrag CHF 1 065.231 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 310.868 Mio. betragen.

Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 1.867 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen). Der Nettogeldabfluss in der Berichtsperiode betrug CHF 52.570 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen).

3.2 immoveris, Bern

Per 27. Mai 2016 wurden die beiden Gesellschaften immoveris ag und immoveris properties ag zu 100% erworben. Mit der Akquisition verstärkt die Wincasa AG ihre Marktposition als führende integrale Immobiliendienstleisterin in der Schweiz. Die Bilanzsumme per Übernahmzeitpunkt der beiden Gesellschaften betrug CHF 2.499 Mio. Die immoveris properties ag wurde per 1. Juli 2016 in die Wincasa AG fusioniert.

3.3 Pflegewohngruppen Sternmatt, Luzern

Per 5. Januar 2015 wurde der operative Betrieb der Pflegewohngruppen Sternmatt 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.

3.4 WGDM Papillon AG, Winterthur

Per 1. Juli 2015 wurden 100% der Aktien der WGDM Papillon AG 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.

3.5 SENIOcare Gruppe

Per 1. Oktober 2015 wurden 100% der Aktien der SENIOcare Gruppe für CHF 144.483 Mio. in bar übernommen. Mit 29 Betriebsstätten (1 128 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:

in CHF 1 000	01.10.2015
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 zum 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, würden im Geschäftsjahr 2015 der konsolidierte Betriebsertrag CHF 1 077.788 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 354.805 Mio. betragen.

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).

3.6 Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten

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

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, dem Real Estate Investment Management für die Swiss Prime Anlagestiftung sowie dem Erbringen von Immobiliendienstleistungen durch Wincasa. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern.

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

- > Immobilien, beinhalten auch Wincasa und das Real Estate Investment Management für die Swiss Prime Anlagestiftung
- > Retail (Jelmoli), Bestandteil der Detailhandelskompetenz von Swiss Prime Site
- > Leben und Wohnen im Alter (Tertianum), Wachstumstreiber für das eigene Portfolio bzw. dasjenige der Swiss Prime Anlagestiftung

SEGMENTERFOLGSRECHNUNG 01.01. – 31.12.2016

in CHF 1 000	Segment Immobilien ¹	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter ²	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2016 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	415 742	15 061	76 031	506 834	–53 863	452 971
davon von Dritten	361 879	15 061	76 031	452 971	–	452 971
davon von anderen Segmenten	53 863	–	–	53 863	–53 863	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	115 669	–	–	115 669	–92	115 577
Ertrag aus Retail	–	133 705	–	133 705	–140	133 565
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	–	–	328 202	328 202	–4	328 198
Übriger betrieblicher Ertrag	15 029	2 909	1 752	19 690	–532	19 158
Betriebsertrag	546 440	151 675	405 985	1 104 100	–54 631	1 049 469
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	69 556	–	–	69 556	–9 063	60 493
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 631	–	–	8 631	–	8 631
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	24 947	–	–	24 947	–	24 947
Immobilienaufwand	–56 150	–33 804	–95 031	–184 985	54 233	–130 752
Warenaufwand	–	–66 891	–33 855	–100 746	–	–100 746
Personalaufwand	–92 103	–29 982	–225 434	–347 519	38	–347 481
Sonstiger Betriebsaufwand	–25 976	–11 270	–24 666	–61 912	360	–61 552
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	–5 450	–12 097	–11 777	–29 324	–13 881	–43 205
Betriebsaufwand	–179 679	–154 044	–390 763	–724 486	40 750	–683 736
Betriebsgewinn (EBIT)	469 895	–2 369	15 222	482 748	–22 944	459 804
Finanzaufwand						–85 958
Finanzertrag						4 863
Gewinn vor Ertragssteuern						378 709

¹ Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

² Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

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 Entwicklungs- liegenschaften	-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 Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

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.

Reglementsanpassungen in den Vorsorgestiftungen führten insbesondere in den Segmenten Immobilien und Retail zu einem negativen nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand und somit im Vergleich zum Vorjahr zu einem tieferen Personalaufwand. Weitere Angaben sind in Anhang 24 «Personalvorsorge» enthalten.

Die Vergleichbarkeit der Eliminationen der Jahre 2015 und 2016 der Position Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen ist durch Wertaufholungen und Wertminderungen (siehe Anhang 18 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau») beeinflusst.

ZUSAMMENSETZUNG DES BETRIEBSERTRAGS NACH PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	445 871	452 971
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	105 081	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	109 004	115 577
Ertrag aus Retail ²	136 808	133 565
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ³	184 152	328 198
Übriger betrieblicher Ertrag	14 294	19 158
Total Betriebsertrag	995 210	1 049 469

¹ Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

² Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

³ 2016: Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

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

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 127.354 Mio. [CHF 229.285 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 922.115 Mio. [CHF 765.925 Mio.].

Der Ertrag aus Real Estate Investment Management ist im übrigen betrieblichen Ertrag enthalten.

SEGMENTBILANZ PER 31.12.2016

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2016 Total Konzern
Total Aktiven	10 508 257	160 584	510 132	11 178 973	–66 990	11 111 983
Total Verbindlichkeiten	5 759 850	61 959	180 572	6 002 381	–66 990	5 935 391
Investitionen ins Anlagevermögen	397 343	7 901	95 002	500 246	–	500 246

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

Die Anteile an assoziierten Unternehmen von CHF 53.976 Mio. [CHF 47.494 Mio.] sind im Total Aktiven des Segments Immobilien enthalten.

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBSERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	449 363	427 377
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften ³	26 673	51 787
Mietausfall aus Leerständen	–30 165	–26 193
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	445 871	452 971
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	105 081	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen¹	109 004	115 577
Ertrag aus Retail, brutto	152 291	149 658
Rabatte	–15 483	–16 093
Ertrag aus Retail²	136 808	133 565
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter³	184 152	328 198
Übriger betrieblicher Ertrag	14 294	19 158
Total Betriebsertrag	995 210	1 049 469

¹ Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

² Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

³ 2016: Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

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

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Liegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 452.971 Mio. [CHF 445.871 Mio.], wobei es sich bei CHF 18.072 Mio. [CHF 19.730 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 2016 [1. Januar 2015] enthalten.

Die Gesamtnutzfläche beträgt per 31. Dezember 2016 1 501 243 m² [1 455 126 m²]. Diese unterteilt sich in 1 487 633 m² [1 442 220 m²] Kommerzfläche und in 13 610 m² [12 906 m²] Wohnfläche.

Die Mietausfälle aus Leerständen betragen CHF 26.193 Mio. [CHF 30.165 Mio.], was einer Leerstandsquote von 6.1% [6.7%] entspricht. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 113.

Der Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften im Vorjahr betrifft den einmaligen Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten 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. 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, die SENIOcare Gruppe sowie die per 29. Februar 2016 erworbene BOAS Senior Care Gruppe. Der Mietanteil aus den Pensionspreisen der Bewohner wurde im Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und im Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften ausgewiesen.

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 19.158 Mio. [CHF 14.294 Mio.] beinhaltet die Erträge aus Real Estate Investment Management und diverse Einnahmen aus den Bereichen Immobilien, Retail sowie Leben und Wohnen im Alter.

Details zum Ertrag aus Vermietung

Per 31. Dezember 2016 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2015 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	31.12.2015 Anteil in %	31.12.2016 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	31.12.2016 Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	35 500	8.5	43 890	10.2
Über 1 Jahr	34 632	8.3	49 288	11.5
Über 2 Jahre	51 822	12.4	39 253	9.2
Über 3 Jahre	39 159	9.4	49 203	11.5
Über 4 Jahre	49 717	11.9	59 436	13.9
Über 5 Jahre	45 677	10.9	22 845	5.3
Über 6 Jahre	17 025	4.1	22 273	5.2
Über 7 Jahre	14 190	3.4	17 383	4.1
Über 8 Jahre	13 334	3.2	12 472	2.9
Über 9 Jahre	12 542	3.0	10 702	2.5
Über 10 Jahre	104 117	24.9	102 191	23.7
Total	417 715	100.0	428 936	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 2016 [31. Dezember 2015].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 20.1% [20.9%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsenertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2015	31.12.2016
Coop	6.6	6.2
Migros	5.0	4.8
Swisscom	3.5	3.4
Schweizerische Post	2.9	2.9
Inditex S.A.	2.9	2.8

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	5 bis 69 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.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	826	847
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	3 303	3 389
Zinszahlungen ab 5 Jahren	7 973	7 394
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	12 102	11 630

6 ERFOLG AUS ANTEILEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Anteiliges Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	12 118	8 631
Anteiliges sonstiges Ergebnis der Periode	–	–
Total anteiliges Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 118	8 631

7 VERKAUFSERFOLG RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	3 083	18 047
Verkaufsverluste Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	– 12 658	–
Verkaufsgewinne gemischte Liegenschaften	269	6 900
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	45	–
Verkaufsgewinne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	40 717	–
Verkaufsverluste Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	– 546	–
Total Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	30 910	24 947

2016 wurden drei [zehn] Renditeliegenschaften verkauft. Der Verkaufserfolg beinhaltet zudem nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlungen aus den im Vorjahr ausgeführten Transaktionen mit der Swiss Prime Anlagestiftung.

8 IMMOBILIENAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Liegenschaftsaufwand	-49 915	-54 558
Fremdmieten	-35 542	-61 730
Aufwand für Drittleistungen	-6 573	-5 275
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	-5 126	-3 320
Baurechtszinsen	-6 156	-5 869
Total Immobilienaufwand	-103 312	-130 752

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 20.636 Mio. [CHF 22.009 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 12.328 Mio. [CHF 9.575 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.554 Mio. [CHF 7.567 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 14.040 Mio. [CHF 10.764 Mio.] an.

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

Von den Drittleistungen entfielen CHF 0.302 Mio. [CHF 1.764 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonore. Weitere CHF 0.437 Mio. [CHF 0.713 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest Partner AG und CHF 4.536 Mio. [CHF 4.096 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

9 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Löhne und Gehälter	-220 689	-315 321
Sozialaufwand	-18 890	-26 009
Personalvorsorge	-19 795	5 308
Diverse Personalaufwände	-9 870	-11 459
Total Personalaufwand	-269 244	-347 481
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	4 446	5 621
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	3 311	4 558

Swiss Prime Site beschäftigte am 31. Dezember 2016 5621 [4446] 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.

Reglementsanpassungen in den Vorsorgestiftungen führten zu einem negativen nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand und somit im Vergleich zum Vorjahr zu einem Personalvorsorgeertrag. Weitere Angaben sind in Anhang 24 «Personalvorsorge» enthalten.

10 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Aufwand mobile Sachanlagen	– 13 357	– 17 894
Sachversicherungen, Gebühren	– 1 404	– 2 401
Kapitalsteuern	– 3 647	– 2 694
Verwaltungsaufwand	– 20 759	– 17 430
Revisions- und Beratungsaufwand	– 9 413	– 7 653
Werbung	– 10 402	– 11 781
Inkasso- und Debitorenverluste	– 1 041	– 1 699
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 60 023	– 61 552

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 Gamma AG und Tertianum Gruppe AG waren aufgrund des Holdingprivilegs ermässigt.

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

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 6.493 Mio. [CHF 8.246 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 1.160 Mio. [CHF 1.167 Mio.].

11 FINANZERFOLG

FINANZAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Zinsaufwand	– 99 004	– 87 713
Anderer Finanzaufwand	– 1 749	1 755
Total Finanzaufwand	– 100 753	– 85 958

FINANZERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Zinsertrag	816	515
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	271	285
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	3 183	3 241
Anderer Finanzertrag	345	822
Total Finanzertrag	4 615	4 863

12 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 47 166	– 31 057
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	– 4 762	– 2 309
Total laufende Ertragssteuern	– 51 928	– 33 366
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	– 83 131	– 59 300
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	24 236	9 197
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	– 2 512	15 759
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	11 473	206
Übrige latente Steuern	– 369	–
Total latente Steuern	– 50 303	– 34 138
Total Ertragssteuern	– 102 231	– 67 504

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, in latente Steuern aus Verlustvorträgen und in übrige latente Steuern. Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Im Berichtsjahr wurde insbesondere die Steuersatzreduktion im Kanton Waadt wirksam.

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.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Gewinn vor Ertragssteuern	457 292	378 709
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	– 105 177	– 87 103
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	4 999	22 665
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	– 4 762	– 2 309
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	3 159	– 757
Steuern auf konzerninternen Aufwendungen und Erträgen	2	–
Übrige Effekte	– 452	–
Total Ertragssteuern	– 102 231	– 67 504

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% [4.9% 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 vor-

sehen, 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 59.300 Mio. [CHF 83.131 Mio.].

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 34.138 Mio. [CHF 50.303 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerpflichtigkeiten 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 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	79 410	79 488
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	11 473	13 100
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-79 410	-73 311
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-11 473	-11 679
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-	1 421
Aktiviert latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen	11 473	11 679
Übrige latente Steuerguthaben	13 487	13 741
Total latente Steuerguthaben	24 960	25 420

VERFALL STEUERLICHER VERLUSTVORTRÄGE

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

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Nach 1 Jahr	-	-
Nach 2 Jahren	-	-
Nach 3 Jahren	-	35
Nach 4 Jahren	-	3
Nach 5 Jahren	-	75
Nach 6 Jahren	-	1 944
Nach 7 und mehr Jahren	-	4 120
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	-	6 177

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 2 590.190 Mio. [CHF 2 425.200 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 10.360 Mio. [CHF 9.700 Mio.].

IM SONSTIGEN ERGEBNIS ERFASSTER LATENTER STEUERERFOLG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-8 754	-5 291
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	2 125	225
Total im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der latenten Steuern	-6 629	-5 066

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Kassenbestände	2 444	2 694
Sichtguthaben	232 485	157 632
Total flüssige Mittel	234 929	160 326

Die Sichtguthaben stammen im Wesentlichen aus der Immobilienbewirtschaftung und beinhalten ausschliesslich Bankkonti. Die Anlagen erfolgten zu marktkonformen Konditionen.

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	83 814	98 377
Wertminderungen	-3 382	-4 431
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80 432	93 946

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.

ENTWICKLUNG DER WERTMINDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Wertminderungen zu Beginn der Periode	3 866	3 382
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	1 635	2 372
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	-2 119	-1 323
Total Wertminderungen am Ende der Periode	3 382	4 431

Die Veränderung der Wertminderungen wurde im sonstigen Betriebsaufwand erfasst.

FÄLLIGKEITEN DER FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2015 Brutto- forderungen	31.12.2015 Wertminderungen	31.12.2016 Brutto- forderungen	31.12.2016 Wertminderungen
Noch nicht fällig	49 531		54 910	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	7 286		10 452	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	3 978		3 738	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	646		1 844	
Fällig seit über 120 Tagen	22 373		27 433	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	83 814	-3 382	98 377	-4 431

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

15 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Handelswaren	23 569	26 187
Übrige Vorräte	2 218	2 642
Wertminderungen	-238	-366
Total Vorräte	25 549	28 463

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 GEHALTENE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Locarno, Parking Centro	-	13 000
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	-	13 000

Die Liegenschaft wurde im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements aus der Kategorie Renditeliegenschaften und Bauland in zum Verkauf gehaltene Aktiven umklassiert.

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

17 RENDITELIEGENSCHAFTEN

VERÄNDERUNG DER 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
Total per 01.01.2015	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
Aktivierete 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
Käufe	–	229 404	27 901	257 305	–	–	257 305
Folgeinvestitionen	18 795	60 117	677	79 589	–	52 949	132 538
Aktivierete Bauzinsen	40	285	–	325	–	704	1 029
Umklassierungen	–50 301	132 330	–	82 029	13 000	–95 029	–
Nettoübertrag Renditeliegenschaf- ten zu Betriebsliegenschaften	–	–51 085	–	–51 085	–	–	–51 085
Abgänge aus Verkauf	–	–59 926	–	–59 926	–	–	–59 926
Positive Fair Value-Anpassung	1 303	162 205	3 216	166 724	–	2 732	169 456
Negative Fair Value-Anpassung	–229	–88 031	–2 288	–90 548	–	–18 415	–108 963
Fair Value-Anpassung	1 074	74 174	928	76 176	–	–15 683	60 493
Total per 31.12.2016	35 898	8 524 697	269 153	8 829 748	13 000	289 631	9 132 379

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 01.01.2015	3 547	5 876 118	149 722	6 029 387	233 070	318 033	6 580 490
Per 01.01.2016	7 547	5 607 122	131 653	5 746 322	–	555 112	6 301 434
Per 31.12.2016	1 975	5 916 828	148 005	6 066 808	19 423	303 500	6 389 731
Nettomietenertrag²							
01.01.– 31.12.2015	501	399 688	15 157	415 346	–	3 852	419 198
01.01.– 31.12.2016	327	387 816	11 009	399 152	1 451	581	401 184
Leerstandsquote in %							
01.01.– 31.12.2015	1.7	6.2	4.1	6.2	–	42.7	6.7
01.01.– 31.12.2016	2.6	6.2	4.4	6.1	–	8.3	6.1

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

² Aus eigenen Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

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 sieben [fünf] 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 31.12.2016

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften/ Betriebsliegen- schaften im Bau/Entwick- lungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	35.898	8 848.051	900.820	307.331
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.25	3.49	3.32	3.73
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.10	5.00	5.20	4.60
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.80	2.10	2.85	3.20
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	100 bis 692	120 bis 121	215 bis 320
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 920	110 bis 900	200 bis 425
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 7 500	220 bis 7 400	280 bis 420
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 450	100 bis 280	275
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	36 bis 540	50 bis 650	80 bis 285
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 580	140 bis 350
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	25 bis 320	33 bis 320	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 31.12.2015

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (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

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 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 leer stehende 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 diesen 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 9 748.900 Mio. berücksichtigt (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 10 092.100 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):

GEMITTELTEN DISKONTIERUNGSSATZ

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
3.17%	8.0%	779 900	10 528 800
3.27%	5.2%	506 900	10 255 800
3.37%	2.5%	243 700	9 992 600
3.47% (Bewertung per 31.12.2016)	–	–	9 748 900
3.57%	–2.4%	–234 000	9 514 900
3.67%	–4.7%	–458 200	9 290 700
3.77%	–7.0%	–682 400	9 066 500
3.87%	–9.1%	–887 100	8 861 800
3.97%	–11.1%	–1 082 100	8 666 800
4.07%	–13.1%	–1 277 100	8 471 800

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes (Renditeerwartung) über das gesamte Portfolio von mehr als 50 Basispunkten innerhalb kürzerer Zeit erscheint sehr unwahrscheinlich. Die Immobilienrenditen verhalten sich 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%	5.6%	545 900	10 294 800
4.0%	3.7%	360 700	10 109 600
2.0%	1.9%	185 200	9 934 100
0.0% (Bewertung per 31.12.2016)	–	–	9 748 900
-2.0%	–1.9%	–185 200	9 563 700
-4.0%	–3.7%	–360 700	9 388 200
-6.0%	–5.6%	–545 900	9 203 000
-8.0%	–7.5%	–731 200	9 017 700
-10.0%	–9.3%	–906 600	8 842 300

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.

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

LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND NEUBAUPROJEKTE

Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b (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 und lässt sehr viele Nutzungen zu, namentlich auch Wohnen. Die Swiss Prime Site konnte 2014 die Schönburg erwerben und hat, nach dem Wegzug der Post, aufgrund umfangreicher Variantenstudien entschieden, die Struktur inklusive der Untergeschosse zu erhalten und einen hochwertigen Wohn- und Hotelkomplex zu schaffen. Auf acht Obergeschossen sollen rund 140 qualitativ hochstehende Wohnungen und im Nordflügel ein Businesshotel von 3*-Niveau mit 180 Zimmern entstehen. Der niedrige Annexbau auf der Ostseite wird neu erstellt und soll attraktive «Townhouses» sowie ein Coop-Lebensmittelmarkt und ein Fitness-Studio aufnehmen. Das Hauptgebäude wird praktisch ausgekernt und erhält vier zusätzliche Fluchttreppenhäuser sowie eine neue Fassade. Die gesamte Haustechnik und der Ausbau werden ersetzt. Die Erstellungskosten werden auf knapp CHF 130 Mio. geschätzt.
Projektstand	Das im August 2016 eingereichte Baugesuch wurde im Februar 2017 bewilligt. Nach einer parallelen Projektoptimierung mit zwei Totalunternehmern erhielt im Herbst 2016 Losinger Marazzi den Zuschlag für die Ausführung einschliesslich des Hotelausbaus. Die Ausführungsplanung unter der Leitung der Totalunternehmerin ist angelaufen. Voraussichtlich kann im Frühjahr 2017 mit der Fassadendemontage und der Altlastensanierung begonnen werden.
Vermietungsstand ¹	Mit der Hotelbetreiberin prizeotel aus Hamburg wurde ein Mietvertrag für ein Businesshotel modernster Art abgeschlossen, ebenso mit Coop für ein Verkaufsgeschäft von rund 1 000 m ² sowie für ein Fitness-Studio der Marke UPDATE. Eigentumswohnungen sollen keine angeboten werden. Die Vermietung der Wohnungen wird im Jahr 2018 beginnen. Über die Projektwebsite sind bereits diverse Anfragen eingegangen.
Fertigstellung	Bezug Spätsommer 2019

Genève-Cointrin, Route de Pré-Bois 16

Projektbeschreibung	Das Grundstück liegt in der Gemeinde Meyrin in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin. Im Jahr 2003 wurde auf der Nachbarparzelle ein Hotel realisiert, gleichzeitig wurde auf der Parzelle ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen als Vorbereitungsarbeiten für einen zukünftigen Anbau errichtet. Im Jahr 2005 übt der Hotelbetreiber seine Kaufoption aus; die Transaktion wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Swiss Prime Site konnte das Grundstück im Rahmen der Jelmoli-Akquisition im Jahr 2009 erwerben. Die Projektentwicklung startete im Jahr 2014 mit dem Ziel, flexible und schlüsselfertige Räumlichkeiten für lokale kleine und mittlere Unternehmungen auf dem Markt anzubieten. Das Konzept sieht ein Bürogebäude mit sieben Geschossen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2 600 m ² im Minergie-Standard vor. Die vermietbare Fläche pro Geschoss von knapp 400 m ² kann für bis zu vier Mieter und einer minimalen Grösse von 80 m ² unterteilt werden. Sie eignet sich daher bestens für diese Zielgruppe. Das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt ca. CHF 14 Mio.
Projektstand	Die Baubewilligung und das Abänderungsgesuch sind rechtskräftig; die TU-Vergabe ist an die Firma Induni SA erfolgt und die Bauarbeiten haben im November 2016 begonnen. Die notwendigen Dienstbarkeiten mit dem Nachbarn werden Anfang 2017 notariell beurkundet.
Vermietungsstand ¹	Keine Vorvermietung; bei KMUs ist der Entscheidungsprozess eher kurz. Die Vermarktungsaktivitäten haben Ende 2016 begonnen.
Fertigstellung	Anfang 2018

Meyrin, Chemin de Riantbosson

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist Alleineigentümerin des ca. 4 400 m ² grossen Grundstücks, welches sich in der Industrie- und Gewerbezone Riantbosson in Meyrin befindet. Das Grundstück konnte 2014 durch den Erwerb der gesamten Anteile der Aktiengesellschaft EACR durch SPS gesichert werden. Die Gesellschaft wurde inzwischen in die SPS Immobilien AG fusioniert. Die Firma HRS hat als Hauptaktionärin der EACR versucht, das Grundstück zu entwickeln. Erst als SPS mit der Übernahme der gesamten Anteile an der EACR auch den Lead in der Entwicklung übernahm, konnte ein bewilligungsfähiges Projekt eingereicht werden, für welches SPS im Mai 2016 die rechtskräftige Baubewilligung erhalten hat. Das Projekt sieht im ersten Untergeschoss sowie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Verkaufsflächen auf ca. 3 400 m ² vor, die bereits vorvermietet sind. In den übrigen Obergeschossen (2.–6. OG) ist auf ca. 3 000 m ² ein flexibler Ausbau für Büros oder Ausstellungsräume vorgesehen. Die Geschosse lassen sich in bis zu drei Einheiten unterteilen. Im zweiten und dritten Untergeschoss befinden sich 1 300 m ² Lagerfläche und 118 Einstellplätze.
Projektstand	Die Firma HRS wurde im Dezember 2015 mit der Erstellung des Bauwerks als TU beauftragt. Im Mai 2016 lag die rechtskräftige Baugenehmigung vor und im Juli 2016 wurde die Baustelle eröffnet. Der Bau verläuft bisher planmässig, so dass man von einer Inbetriebnahme im April 2018 ausgehen kann.
Vermietungsstand ¹	Die Retailflächen im ersten Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind zu 100% an Aldi, Mc Donald's und Maxi Bazar vorvermietet. Die Vermarktung der Büroflächen hat zu Beginn diesen Jahres via Internetauftritt und Broschüre begonnen.
Fertigstellung	Mitte April 2018

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2016

Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist Alleineigentümerin einer der letzten grossen Bauparzellen in der ZIPL0 (Zone Industrielle Plan-les-Ouates) mit einer Fläche von ca. 28 400 m ² . Das Projekt ist durch fünf oberirdische Baukörper charakterisiert, welche auf einem gemeinsamen, dreigeschossigen Untergeschoss zu stehen kommen. Die flexiblen Gewerbebauten mit einer unterirdischen optimalen Logistik-Infrastruktur für LKWs sind auf die Bedürfnisse von Grossindustrie sowie Retail ausgerichtet. Die Obergeschosse eignen sich bestens für Hightech, Biotech, Cleantech und R&D sowie Gewerbe, Handel oder Büro. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt 93 000 m ² zuzüglich der über 900 Parkplätze. Das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt ca. CHF 330 Mio. In einer ersten Etappe sollen drei Module (A, B, C) sowie die unterirdische Logistik samt Parking realisiert werden.
Projektstand	Die rechtskräftige Bewilligung für das Projekt wurde Mitte 2016 erteilt, zwischenzeitlich wurde eine intensive Projektoptimierung vorgenommen, die ein erneutes, derzeit laufendes Bewilligungsverfahren (Abänderungsgesuch) notwendig machte. Die Projektoptimierung besteht in der Reduktion des Bauvolumens der Untergeschosse bei gleichbleibenden Projekteigenschaften (Anzahl Parkplätze, Lagerfläche und Logistik) sowie die Erhöhung der oberirdischen Geschossflächen durch Hinzufügen eines Obergeschosses bei nahezu gleichbleibendem Bauvolumen. Der TU-Vertrag ist im Oktober 2016 an Implemia Suisse SA vergeben worden. Der Baubeginn ist abhängig vom Erhalt der rechtskräftigen Bewilligung für das Abänderungsgesuch und wird voraussichtlich im Laufe des zweiten Quartals 2017 erfolgen.
Vermietungsstand ¹	Konkrete Verhandlungen für ca. 40% der ersten Etappe laufen auf Hochtouren, mit dem Ziel, die Mietverträge noch vor Baubeginn zu unterzeichnen.
Fertigstellung	Bezug 1. Etappe 2019 / 2. Etappe voraussichtlich ab 2021

Schlieren, Zürcherstrasse 39 (NZZ Druckerei)

Projektbeschreibung	Das ehemalige Druckzentrum der NZZ wurde im Dezember 2015 übernommen und soll zu einem innovativen Standort für Wissens- und Informationstransfer umgenutzt werden. Angedacht sind neben Infrastruktur für Dienstleistungsunternehmen, Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Coworking-Spaces und Räume für das Gemeinwesen und Kultur. Dabei soll die Gebäudestruktur weitestgehend erhalten bleiben und die bis zu 18 m hohen Räume den zukünftigen Nutzern ein einmaliges Raumerlebnis bieten. Im Fokus der Entwicklung steht die Kreierung eines Ecosystems, innerhalb dessen neues Wissen entstehen und Innovationen geschaffen werden können. Mit der Entwicklung eines Areals für Bildung, Wissens- und Informationstransfer wird eine Antwort auf das zunehmende Bedürfnis nach Orten des Austauschs und sich verändernden Formen der Zusammenarbeit gegeben. Sowohl der Standort als auch die Lage und Struktur der Liegenschaft ist dafür hervorragend geeignet. Zur Zeit werden die Erweiterungsmöglichkeiten des Gesamtareals untersucht. Resultate einer entsprechenden Studie werden im ersten Quartal 2017 erwartet. Daraus abgeleitete Planungsschritte werden anschliessend gestartet.
Projektstand	Als erster wichtiger Schritt im Entwicklungsprozess erfolgte im November 2016 die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrages mit Zühlke Engineering AG. Das Unternehmen wird im Laufe des Geschäftsjahres 2019 seinen Schweizer Hauptsitz ins ehemalige NZZ-Druckzentrum verlegen. Zühlke deckt alle Phasen des Business-Innovations-Prozesses ab und führt Produkte sowie Anwendungen von der Idee über die Realisierung bis zum Betrieb in seinem Portfolio. Mit 500 Mitarbeitern beansprucht die Firma Zühlke rund 8 500 m ² Fläche. Im Rahmen einer Zwischennutzungsstrategie (2016/17) werden unterschiedliche Flächen an verschiedene Technologie-Start-Ups vermietet. Die zukünftige Event-Halle wurde bereits in Betrieb genommen und mit Anlässen wie dem Top100 Swiss-Start-Up-Event erfolgreich positioniert. Die Projektierung ist im Gange – das Baugesuch soll um die Jahresmitte 2017 eingereicht werden. Der Baustart ist für 2018 vorgesehen. Allfällige thematisch verbundene Zwischennutzungen (2016/2017) beziehungsweise Ideen zur schrittweisen Aufbereitung und Vermietung von Teilflächen fliessen kontinuierlich in den Entwicklungsprozess ein.
Vermietungsstand ¹	Einige Flächen, sowohl Hallen als auch Büroflächen, sind durch Mieter aus dem Elektronikumfeld zwischengenutzt. Die zukünftigen öffentlichen Eventflächen sind bereits ausgeschieden und können vor dem Einbau der neuen Haustechnik 2018 gebucht werden. Zahlreiche Veranstaltungstage sind bereits für 2017 reserviert. Vom 3. November bis 23. Dezember 2016 wurde auf der Haupteventfläche ein Pop-up Restaurant mit insgesamt über 4 000 Besuchern realisiert. Diverse Anfragen für weitere Zwischennutzungen auf dem Gesamtareal liegen vor und werden zurzeit geprüft.
Fertigstellung	2019

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2016

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. CHF 77.5 Mio., um die Hofrandbebauung zu einem Hotel umzunutzen. Der Umbau der vier Gebäude auf dem 3900 m ² grossen Grundstück erfolgt unter weitestgehender 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 für Spätsommer 2017 geplant.
Vermietungsstand ¹	Das ganze Gebäude ist an die Motel One Group per Sommer 2017 vermietet.
Fertigstellung	Spätsommer 2017

Zürich, Etzelstrasse 14 (Etzelgut)	
Projektbeschreibung	Swiss Prime Site erstellt für die Tertianum AG an bester Lage im Zürcher Stadtquartier Wollishofen einen Ersatzneubau für ein Pflegeheim mit total 51 Pflegebetten, darin integriert eine Demenzabteilung mit sechs Zimmern, welche Platz bietet für zehn Demenzpatienten. Zur Grundausstattung gehören neben diversen Betriebsräumen eine modern ausgestattete Küche, ein Pflegebad sowie zeitgemässe Therapieräume. Durch die Nähe zur Tram- und Busstation Morgental profitiert das Pflegeheim von der angrenzenden Quartierinfrastruktur mit Migros, Post und weiteren Dienstleistungen und ist somit bestens im Quartier integriert. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet den Vorteil, dass das Pflegeheim optimal an das Zentrum von Zürich angeschlossen ist und es den Angehörigen erleichtert, die Patienten zu besuchen.
Projektstand	Die Obergeschosse sind betoniert und die Hülle wird geschlossen.
Vermietungsstand ¹	Das Gebäude wird zu 100% durch die Tertianum Gruppe selbst genutzt.
Fertigstellung	1. Oktober 2017

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2016

18 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

VERÄNDERUNG DER BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Betriebsliegenschaften per 01.01.	778 656	894 582
Folgeinvestitionen	2 560	5 220
Zugänge aus Akquisitionen	20 181	–
Abgänge	– 2 800	–
Transferierte Abschreibungen	– 12 127	– 14 117
Positive Fair Value-Anpassung	35 370	23 446
Negative Fair Value-Anpassung	– 263	– 495
Nettoübertrag in/aus Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau	73 005	33 385
Betriebsliegenschaften per 31.12.	894 582	942 021

TRANSFERIERTE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Abschreibungen	12 127	14 117
Wertminderungen	189	53
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	– 12 316	– 14 170
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.	–	–

NUTZUNG DER BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

	31.12.2015	31.12.2016
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	ganz	ganz
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	ganz	ganz
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	ganz	ganz
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80	ganz	ganz
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	ganz	ganz
Wabern, Nesslerenweg 30	ganz	ganz
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	ganz	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 17 «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, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag auf CHF 808.025 Mio. [CHF 790.135 Mio.] betragen. 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 3.0% bis 4.9% [3.1% bis 5.0%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 572.599 Mio. [CHF 580.735 Mio.]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 39.490 Mio. [CHF 40.958 Mio.].

BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Betriebsliegenschaften im Bau per 01.01.	52 890	–
Zugänge	12 690	–
Aktiviert Bauzinsen	693	–
Abgänge	–29 178	–
Positive Fair Value-Anpassung	6 035	–
Negative Fair Value-Anpassung	–	–
Nettoübertrag in/aus Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften	–43 130	17 700
Betriebsliegenschaften im Bau per 31.12.	–	17 700

TRANSFERIERTE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Wertaufholungen	–3 300	–
Wertminderungen	–	–
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	3 300	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.	–	–

Wären die Betriebsliegenschaften im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 17.700 Mio. betragen.

Die Brandversicherungswerte dieser Liegenschaften betragen per Bilanzstichtag CHF 7.568 Mio.

19 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	31.12.2016 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2016	12 268	113 749	126 017
Zugänge	1 078	16 938	18 016
Zugänge durch Akquisitionen	617	5 294	5 911
Abgänge	–	–26 970	–26 970
Anschaffungskosten per 31.12.2016	13 963	109 011	122 974

Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2016	1 391	60 036	61 427
Abschreibungen	1 176	18 131	19 307
Abgänge	–	–20 566	–20 566
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2016	2 567	57 601	60 168
Total mobiles Sachanlagevermögen per 31.12.2016	11 396	51 410	62 806

in CHF 1000	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

20 GOODWILL UND IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1000	Goodwill	Software	Kundenstamm	Markennamen	31.12.2016 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2016	369 520	18 104	30 493	53 173	471 290
Zugänge	–	3 581	–	–	3 581
Zugänge durch Akquisitionen	81 626	–	1 423	–	83 049
Anschaffungskosten per 31.12.2016	451 146	21 685	31 916	53 173	557 920
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 01.01.2016	–	9 464	11 750	32	21 246
Amortisationen	–	4 654	3 838	1 235	9 727
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 31.12.2016	–	14 118	15 588	1 267	30 973
Total Goodwill und immaterielles Anlagevermögen per 31.12.2016	451 146	7 567	16 328	51 906	526 947

in CHF 1000	Goodwill	Software	Kundenstamm	Markennamen	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

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 vor Aggregation entsprechen.

GOODWILL

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Segment Immobilien	87 368	91 174
Segment Retail	35 930	35 930
Segment Leben und Wohnen im Alter	246 222	324 042
Total Goodwill	369 520	451 146

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 die zahlungsmittelgenerierende Einheit Immobiliendienstleistungen eine konstante Wachstumsrate von 1.0% [1.0%] verwendet, für Retail von 1.9% [2.0%] sowie für Leben und Wohnen im Alter eine von 1.5% [1.5%].
- > Für die zahlungsmittelgenerierende Einheit Immobiliendienstleistungen kam ein Vorsteuerdiskontsatz von 7.0% [6.7%], für Retail von 6.9% [7.4%] und für Leben und Wohnen im Alter von 7.6% [7.0%] zur Anwendung.

Der Nutzwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Retail war leicht höher als der entsprechende Buchwert per Bilanzstichtag. Die Gruppenleitung hat festgestellt, dass eine Erhöhung des verwendeten Vorsteuerdiskontsatzes von 6.9% und/oder eine Reduktion der geplanten Wachstumsrate von 1.9% und/oder ein Nichterreichen der erwarteten Cashflows dazu führen könnte, dass der Buchwert den Nutzwert übersteigt.

Für die anderen Einheiten konnte nach Ansicht der Gruppenleitung per Bilanzstichtag keine realistischere zu erwartenden Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten den erzielbaren Betrag übersteigen würde. Die Impairment-Tests wurden im vierten Quartal 2016 durchgeführt.

Die Erhöhung des Goodwills ist auf die Akquisitionen der BOAS Senior Care, der Résidence les Sources BOAS SA und der immoveris zurückzuführen.

.....
MARKENNAMEN

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Segment Immobilien	4 395	4 395
Segment Retail	22 797	22 797
Segment Leben und Wohnen im Alter	25 949	24 714
Total Markennamen	53 141	51 906

Die Nutzungsdauer der im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli Gruppe (Jelmoli einschliesslich The House of Brands, zahlungsmittelgenerierende Einheit Retail), der Wincasa AG (zahlungsmittelgenerierende Einheit Immobiliendienstleistungen) und der Tertianum AG (zahlungsmittelgenerierende Einheit Leben und Wohnen im Alter) erworbenen Markennamen wurde als unbegrenzt eingeschätzt. Der Markenname SENIOcare (zahlungsmittelgenerierende Einheit Leben und Wohnen im Alter) wird aus dem Markt genommen und nicht verkauft, weswegen kein weiterer wirtschaftlicher Nutzen daraus resultiert. Die Ausbuchung dieses Markennamens führte zu einem Verlust von CHF 1.235 Mio. (erfasst in «Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen»).

Basierend auf den Impairment-Tests bestand per Ende 2016 kein Impairment-Bedarf.

21 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 1000	31.12.2015	31.12.2016
Renovations- und Projektierungskosten	52 350	43 608
Warenaufwand	16 426	14 540
Sonstiger Betriebsaufwand	27 932	42 886
Total passive Rechnungsabgrenzungen	96 708	101 034

22 FINANZVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1000	31.12.2015	31.12.2016
Grundpfandgesicherte Kredite	382 000	677 200
Wandelanleihen	189 589	–
Übrige Kredite	516	936
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	572 105	678 136
Grundpfandgesicherte Kredite	2 737 525	2 353 951
Wandelanleihen	–	243 241
Anleihen	940 672	1 191 474
Langfristige Darlehen	11 291	13 307
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 689 488	3 801 973
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	6 871	3 536
Total Finanzverbindlichkeiten	4 268 464	4 483 645

Die per 31. Dezember 2015 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanzierte Wandelanleihe von CHF 189.589 Mio. wurde am 21. Juni 2016 fällig; die nicht gewandelten Anteile von CHF 40.700 Mio. wurden zurückbezahlt.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 801.973 Mio. [CHF 3 689.488 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 werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

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») 44.4% [44.0%].

ANLEIHEN

Angaben in	CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	114.847	199.278	229.493	298.605	99.338	249.913
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	114.746	199.032	229.359	298.280	99.255	0.000
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0	0.5
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10	9
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024	03.11.2025
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS 161)
Fair Value per 31.12.2016 (Stufe 1)	CHF Mio.	117.070	204.700	244.950	317.550	110.000	247.125
Fair Value per 31.12.2015 (Stufe 1)	CHF Mio.	118.450	204.900	243.455	315.000	106.050	0.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

WANDELANLEIHEN

Angaben in	CHF 190.35 Mio. 2016	CHF 250 Mio. 2023	
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.350	250.000
Nominalwert per 31.12.2016	CHF Mio.	0.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	0.000	243.241
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	189.589	0.000
Wandelpreis	CHF	81.89	105.38
Zinssatz	%	1.875	0.250
Laufzeit	Jahre	5	7
Fälligkeit	Datum	21.06.2016	16.06.2023
Valorennummer		13 119 623 (SPS11)	32 811 156 (SPS16)
Fair Value per 31.12.2016 (Stufe 1)	CHF Mio.	0.000	248.250
Fair Value per 31.12.2015 (Stufe 1)	CHF Mio.	192.806	0.000

2016 erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 149.650 Mio. [CHF 203.035 Mio.]. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 27.959 Mio. [CHF 43.770 Mio.] beziehungsweise 1 827 383 [2 860 803] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 119.752 Mio. [CHF 155.976 Mio.]. Der Restbetrag der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe von CHF 40.700 Mio. wurde am 21. Juni 2016 zurückbezahlt. Im Vorjahr wurde am 20. Januar 2015 der Restbetrag der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe von CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt.

Per 16. Juni 2016 hat die Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe im Betrag von CHF 250.000 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Zinssatz von 0,25% ausgegeben. Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0,005 Mio. ist jederzeit zwischen dem 27. Juli 2016 und dem 7. Juni 2023 wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

Die aus der Wandelooption 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 Finanzverbindlichkeiten sind in Anhang 33 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

WANDELPREIS UND ANZAHL MÖGLICHER AKTIEN BEI EINER 100%-WANDLUNG

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2016
	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	81.89	2 324 460	n. a.	n. a.
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	n. a.	n. a.	105.38	2 372 367
Total Anzahl möglicher Aktien		2 324 460		2 372 367

23 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Latente Steuerverpflichtungen per 01.01.	963 412	1 035 945
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	83 131	53 747
Erhöhung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	8 764	5 553
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	-24 236	-9 197
Rückstellungen und sonstige Passiven	2 362	2 139
Steuersatzänderungen und Reduktion infolge Besitzdauerabzugs	2 512	-15 759
Latente Steuerverpflichtungen per 31.12.	1 035 945	1 072 428

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 Liegenschaftsverkäufen und Steuersatzänderungen.

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 Grundstücksgewinn rund 3% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären sie rund 5% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben die Anhänge 17 «Renditeliegenschaften» sowie 18 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern informiert Anhang 12 «Ertragssteuern».

24 PERSONALVORSORGE

Informationen zu den leistungsorientierten Vorsorgeplänen von Swiss Prime Site

Swiss Prime Site gewährleistet 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). 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, zwei [vier] Vorsorgewerke in vollversicherten Sammelstiftungen und acht [drei] 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 plus Zinsen, angespart. Die Verzinsung der Altersguthaben betrug 1.25% [1.50% bis 1.75%]. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem zum Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben, multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 4.85% bis 6.80% [4.88% 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	31.12.2015	31.12.2016
Diskontierungsfaktor	%	1.0	0.6
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	41.6	42.8
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65	Jahre	21.5	22.3
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	Jahre	15.0	15.6

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten und des Planvermögens

VORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	648 250	749 662
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	8 021	7 882
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	24 072	30 620
Arbeitnehmerbeiträge	12 579	16 690
Ausbezahlte Leistungen	-23 602	-16 221
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-5 580	-37 504
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	71 289	56 909
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	333	403
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	14 300	26 557
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	749 662	834 998

¹ 2016: Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016. Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016
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

Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 516.366 Mio. [CHF 445.354 Mio.] und für die Rentner CHF 318.632 Mio. [CHF 304.308 Mio.].

PLANVERMÖGEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	588 481	651 983
Zinsertrag auf Planvermögen	7 223	6 798
Arbeitgeberbeiträge	17 523	23 681
Arbeitnehmerbeiträge	12 579	16 690
Ausbezahlte Leistungen	-23 602	-16 221
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	50 423	38 672
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	-644	19 139
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	651 983	740 742

¹ 2016: Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016. Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016
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

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2017 CHF 23.818 Mio. [CHF 19.580 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten wird.

NETTOVORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	749 662	834 998
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	-651 983	-740 742
Unterdeckung per 31.12.	97 679	94 256
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	8 904	2 551
Total Nettovorsorgeverbindlichkeiten	106 583	96 807

Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten von CHF 96.807 Mio. [CHF 106.583 Mio.] teilten sich auf in CHF 19.992 Mio. [CHF 8.963 Mio.] Guthaben und CHF 116.799 Mio. [CHF 115.546 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	31.12.2015	31.12.2016
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	-14 320	-8 904
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-172	-89
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	5 588	6 442
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	-8 904	-2 551

VORSORGEAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	-24 072	-30 620
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	5 580	37 504
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	-8 021	-7 882
Zinsertrag auf Planvermögen	7 223	6 798
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-172	-89
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	-333	-403
Total Vorsorgeaufwand (-)/-ertrag (+)	-19 795	5 308

Planänderungen

Im Berichtsjahr haben die Pensionskasse SPS und Jelmoli sowie die Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli eine stufenweise Senkung der Umwandlungssätze sowie eine Reduktion der versicherten Ehegattenrente beschlossen. Diese Planänderungen verursachten den negativen nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand.

Im Vorjahr 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 eine Planabgeltung 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.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 14 300	– 26 557
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	– 644	19 139
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	5 588	6 442
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	– 9 356	– 976

VERSICHERUNGSMATHEMATISCHE GEWINNE/VERLUSTE AUF VORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	– 9 722	– 37 326
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (–)	– 4 578	4 978
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) aus Änderung der demografischen Annahmen	–	5 791
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	– 14 300	– 26 557

ENTWICKLUNG DER NETTOVORSORGEVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Nettovorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	74 089	106 583
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand (+)/-ertrag (–)	19 795	– 5 308
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (+)/-ertrag (–)	9 356	976
Arbeitgeberbeiträge	– 17 523	– 23 681
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	20 866	18 237
Total Nettovorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	106 583	96 807

¹ 2016: Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016. Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

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

VERMÖGENSSTRUKTUR DES PLANVERMÖGENS

Anlagekategorien, in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	13 830	18 932
Flüssige Mittel ohne Marktpreisnotierungen	10 679	10 161
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	208 149	234 093
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	162 639	173 388
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	129 327	165 320
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	56 884	44 588
Anlagefonds mit Marktpreisnotierungen	299	273
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	62 181	88 730
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	7 995	5 257
Total Planvermögen zum Fair Value	651 983	740 742

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	31.12.2015	31.12.2016
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	749 662	834 998
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor -0.25%	778 869	868 505
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	722 425	803 812
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	775 366	864 077
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung -1 Jahr	723 510	805 539
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Rentenerhöhung +0.25%	770 409	858 396
Laufender Diensteitaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	23 102	29 105

25 EIGENKAPITAL

AKTIENKAPITAL

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2015	60 820 602	15.30	930 555
Wandlungen vom Januar 2015	2 860 803	15.30	43 770
Aktienkapitalerhöhung vom 29.05.2015	5 970 129	15.30	91 343
Aktienkapital per 31.12.2015	69 651 534	15.30	1 065 668
Wandlungen von März bis Juni 2016	1 827 383	15.30	27 959
Aktienkapital per 31.12.2016	71 478 917	15.30	1 093 627

Die am 31. Dezember 2016 gehaltenen 1 336 [2 780] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 093.607 Mio. [CHF 1 065.626 Mio.] aus 71 477 581 [69 648 754] Namenaktien.

GENEHMIGTES KAPITAL

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital per 01.01.2015	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
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 12.04.2016 ¹	5 970 129	15.30	91 343
Beanspruchung bedingtes Kapital aufgrund Wandlungen	- 1 827 383	15.30	-27 959
Genehmigtes Kapital per 31.12.2016²	4 172 617	15.30	63 841

¹ Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 12.04.2016 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 91.800 Mio. bzw. 6 000 000 Namenaktien erhöht werden

² Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 372 367 Aktien (CHF 36.297 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das genehmigte Kapital gemäss Art. 3a der Statuten ist somit per 31.12.2016 nur in der Höhe von CHF 27.544 Mio., was 1 800 250 Aktien entspricht, verwendbar

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 12. April 2018 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

BEDINGTES KAPITAL

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital per 01.01.2015	7 003 713	15.30	107 157
Wandlungen vom Januar 2015	- 2 860 803	15.30	- 43 770
Bedingtes Kapital per 31.12.2015	4 142 910	15.30	63 387
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 12.04.2016 ¹	1 857 090	15.30	28 413
Wandlungen von März bis Juni 2016	- 1 827 383	15.30	- 27 959
Bedingtes Kapital per 31.12.2016²	4 172 617	15.30	63 841

¹ Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 12.04.2016 kann das Aktienkapital aus genehmigtem und bedingtem Kapital gesamthaft um höchstens CHF 91.800 Mio. bzw. 6 000 000 Namenaktien erhöht werden

² Davon für Options- und/oder Wandelrechte CHF 40.738 Mio. bzw. 2 662 617 Aktien [CHF 40.284 Mio. bzw. 2 632 910 Aktien]
Davon für Optionsrechte Aktionäre CHF 23.103 Mio. bzw. 1 510 000 Aktien [CHF 23.103 Mio. bzw. 1 510 000 Aktien]

Unter Berücksichtigung der Wandlungen im Berichtsjahr darf das Aktienkapital gemäss den Artikeln 3a und 3b Absatz 1 der geltenden Statuten gesamthaft (genehmigtes und bedingtes Kapital) um höchstens CHF 63.841 Mio. erhöht werden.

Der genaue Wortlaut zum bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

2016 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 149.650 Mio. [CHF 203.035 Mio.] in Eigenkapital gewandelt. Weitere Angaben dazu sind in den Anhängen 26 «Kennzahlen pro Aktie» und 22 «Finanzverbindlichkeiten» enthalten.

KAPITALRESERVEN

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2015	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
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 19.04.2016	- 259 608
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe in 1 827 383 Namenaktien	119 752
Ausgabe Wandelanleihe 0.25%, Eigenkapitalanteil	4 236
Aktienbasierte Vergütungen, 35 444 Namenaktien	2 971
Erwerb eigener Aktien, 34 000 Namenaktien	- 2 851
Kapitalreserven per 31.12.2016	888 078

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 01.01.2015	72 792
Neubewertung Betriebsliegenschaften	38 032
Verkauf Betriebsliegenschaft	- 43
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	- 8 754
Neubewertungsreserven per 31.12.2015	102 027
Neubewertung Betriebsliegenschaften	23 004
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	- 5 291
Neubewertungsreserven per 31.12.2016	119 740

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

GEWINNRESERVEN

in CHF 1 000

Gewinnreserven per 01.01.2015	2 415 735
Gewinn	3 559 905
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
Gewinn	3 121 168
Neubewertung aus Personalvorsorge	- 976
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	225
Gewinnreserven per 31.12.2016	3 075 867

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 01.01.2015	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
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	- 963
Nicht beherrschende Anteile per 31.12.2016	- 720

Eigenkapital per 31.12.2016, in CHF 1 000	5 176 592
Eigenkapital per 31.12.2015, in CHF 1 000	4 955 966

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 12. April 2016 [14. April 2015] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.70 [CHF 3.70] pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 70 164 320 [63 678 684] Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 259.608 Mio. [CHF 235.611 Mio.] erfolgte am 19. April 2016 [21. April 2015].

26 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.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 820 602	69 651 534
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	2 814 537	1 131 794
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	3 499 159	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	–6 506	–2 098
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	67 127 792	70 781 230
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	–2 814 537	–1 131 794
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	2 860 803	1 827 383
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 324 460	2 372 367
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	69 498 518	73 849 186

BASIS FÜR DIE BERECHNUNG DES VERWÄSSERTEN GEWINNS PRO AKTIE

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	355 905	312 168
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	4 370	86
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	360 275	312 254

GEWINN UND EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Gewinn pro Aktie (EPS)	5.30	4.41
Verwässerter Gewinn pro Aktie	5.18	4.23
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	85.83	87.24
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	71.15	72.43

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

27 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
2016	41 570	–
2017	16 592	131 333
2018	–	99 983
2019	–	55 932
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	58 162	287 248

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	31.12.2015 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2016 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Freie Strasse 68/Motel One	2017	3 835	350
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2019	–	100 833
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	2018	–	7 696
Meyrin, Chemin de Riantbosson/Avenue de Mategnin	2018	–	23 327
Plans-les-Ouates, Chemin des Aulx	2019	–	133 800
Zürich, Brandschenkestrasse 25/Motel One	2017	43 517	13 792
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	10 810	7 450
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		58 162	287 248

Operative Leasingvereinbarungen

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

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	53 262	71 926
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	235 117	297 658
Leasingzahlungen über 5 Jahre	769 652	871 487
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 058 031	1 241 071

In der Berichtsperiode wurden CHF 67.599 Mio. [CHF 41.698 Mio.] Immobilienaufwand inklusive Baurechtszinsaufwand sowie CHF 0.773 Mio. [CHF 0.835 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büromaschinen im sonstigen Betriebsaufwand erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

Seit Ende 2013 wurde eine Eventualverbindlichkeit hinsichtlich einer ungelösten Meinungsverschiedenheit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) offengelegt. Diese Auseinandersetzung bezieht sich auf die Erhebung von Verzugszinsen beim Einsatz des Meldeverfahrens bezüglich Verrechnungssteuern bei konzerninternen Dividendenausschüttungen. Trotz der unseres Erachtens korrekten und fristgerechten 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 hatte 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.

Die eidgenössischen Räte haben am 30. September 2016 Bestimmungen im Bundesgesetz über die Verrechnungssteuer (VStG) betreffend das Meldeverfahren angepasst. Die neuen Bestimmungen wurden durch den Bundesrat per 15. Februar 2017 in Kraft gesetzt. Die neuen Bestimmungen sind auch auf Sachverhalte anwendbar, die vor Inkrafttreten der Änderungen vom 30. September 2016 eingetroffen sind, es sei denn, die Verzugszinsforderung sei verjährt oder bereits vor dem 1. Januar 2011 festgesetzt worden. Gestützt auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen entfällt die Pflicht zur Zahlung von Verzugszinsen für Swiss Prime Site und die Eventualverbindlichkeit existiert nicht mehr. Am Bilanzstichtag bestanden somit keine Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

28 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	7 907 295	7 817 048
Fair Value der betroffenen Betriebsliegenschaften	702 728	768 673
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 718 030	4 566 686
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 118 850	3 031 000

29 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

Verwaltungsrat und Gruppenleitung

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

Die Verwaltungsrats honorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Gruppenleitungsmitglieder 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 des Vorjahres von CHF 78.50 [CHF 73.00], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 70.65 [CHF 65.70], 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	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 459	4 199
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 214	1 082
Aktienbasierte variable Vergütung ¹	1 385	1 409
Übrige Vergütungskomponenten	172	59
Altersvorsorgeleistungen	473	591
Übrige Sozialleistungen	503	474
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	8 206	7 814
Pauschalspesen	120	157

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

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 0.430 Mio. [CHF 1.033 Mio.]. Der Stiftung Fondation Espace wurde ein verzinliches Darlehen von CHF 1.490 Mio. gewährt. Für die erbrachten Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für nahestehende Vorsorgeeinrichtungen wurden CHF 0.915 Mio. verrechnet.

Der Ertrag aus Real Estate Investment Management mit der 2015 gegründeten Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 13.199 Mio. [CHF 7.942 Mio.]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr CHF 1.417 Mio. Die Swiss Prime Anlagestiftung ihrerseits verrechnete für die von der Swiss Prime Site-Gruppe genutzten Liegenschaften Mietkosten im Umfang von CHF 2.823 Mio.

Die Swiss Prime Site-Gruppe hat in der Vorperiode 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 Vorjahresperiode wurde eine Eigentumswohnung zu einem Preis von CHF 1.230 Mio. an Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site-Gruppe bis 31. Dezember 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.

30 GRUPPENGESSELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

VOLLKONSOLIDIERTE BETEILIGUNGEN (DIREKT ODER INDIREKT)

Tätigkeitsbereich		31.12.2015 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Clos Bercher SA, Bercher ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten ¹	Immobilien	1 000	100.0	n. a.	n. a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
immoveris ag, Bern ²	Immobilienleistungen	–	–	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Leora S.à.r.l., Villeneuve ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	140	100.0
Les Tourelles S.à.r.l., Martigny ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	20	100.0
Perlavita AG, Zürich	Leben und Wohnen im Alter	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	Leben und Wohnen im Alter	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Résidence le Pacifique SA, Etoy ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon ⁷	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
SENIOfcare AG, Wattwil ⁸	Leben und Wohnen im Alter	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ⁸	Beteiligungen	650 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten ⁸	Beteiligungen	450 000	100.0	n. a.	n. a.
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungen	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich	Leben und Wohnen im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich ⁹	Beteiligungen	–	–	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich ⁴	Dienstleistungen	–	–	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ⁵	Dienstleistungen	–	–	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich	Leben und Wohnen im Alter	100	100.0	100	100.0
WGDM Papillon AG, Winterthur ⁶	Leben und Wohnen im Alter	100	100.0	n. a.	n. a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilienleistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ³	Leben und Wohnen im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Erhöhung der Beteiligung auf 100% per 17.12.2015; Fusion in die SPS Immobilien AG per 01.01.2016

² Akquisition per 27.05.2016

³ Akquisition per 01.10.2015

⁴ Gründung per 18.03.2016

⁵ Akquisition per 29.02.2016

⁶ Akquisition per 01.07.2015, Fusion in die Perlavita AG per 01.01.2016

⁷ Akquisition per 01.07.2016

⁸ Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die SPS Beteiligungen Beta AG per 01.07.2016, Umfirmierung in SPS Beteiligungen Alpha AG

⁹ Gründung per 20.12.2016

Diese Seite beinhaltet Angaben zum GRI Indikator 102-45

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN, DIE NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTET WERDEN

Tätigkeitsbereich	31.12.2015 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

31 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2015 Beteiligungs- quote in %	31.12.2016 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>3.0	>3.0
State Street Corporation, Boston	4.0	3.7
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.5	3.2

32 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 33)
- > 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.

33 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2016 Bilanzwert
Total Sichtguthaben					157 632
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					93 946
Andere Forderungen					9 328
Langfristige Finanzanlagen		1 798	133	1 931	2 750
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen					106 024
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					263 656
Wertschriften	479			479	479
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte					479
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					479
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					15 088
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					678 136
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					84 119
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten					13 307
Grundpfandgesicherte Kredite			2 462 410	2 462 410	2 353 951
Wandelanleihen	248 250			248 250	243 241
Anleihen	1 241 395			1 241 395	1 191 474
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					4 579 316
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					4 579 316
Derivate mit negativem Fair Value		3 536		3 536	3 536
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten					3 536
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					3 536

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2015 Bilanzwert
Total Sichtguthaben					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

Es werden 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 sieben [acht] Jahren und einem Zinssatz von 0% bis 6% sowie einem variabel verzinslichen Darlehen im Betrag von CHF 1.490 Mio. [CHF 0 Mio.].

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 %	31.12.2015	31.12.2016
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	44.0	44.4
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio ¹	38.1	37.7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	13.4	15.1
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	45.9	36.3
Eigenkapitalquote	46.4	46.6
Fremdkapitalquote	53.6	53.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.6	6.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.3	3.7

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 1 000	31.12.2016 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	15 088	15 088	–	15 088	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	678 136	685 291	5 114	347 665	2 041	330 471	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	84 119	84 119	–	84 119	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	3 801 973	4 116 886	32 708	–	32 465	–	63 378	280 422	124 893	2 130 017	51 335	1 401 668
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 579 316	4 901 384	37 822	446 872	34 506	330 471	63 378	280 422	124 893	2 130 017	51 335	1 401 668
Derivate mit negativem Fair Value	3 536	3 309	–	522	–	490	–	730	–	1 567	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3 536	3 309	–	522	–	490	–	730	–	1 567	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 582 852	4 904 693	37 822	447 394	34 506	330 961	63 378	281 152	124 893	2 131 584	51 335	1 401 668

in CHF 1 000	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 Finanz- verbindlichkeiten	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 Finanz- verbindlichkeiten	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

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.5 [4.4] 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 Gegenparteirisikos 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 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Sichtguthaben	232 485	157 632
Wertschriften	482	479
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80 432	93 946
Kontokorrentforderungen	574	–
Andere Forderungen	26 564	9 328
Langfristige Finanzanlagen	1 261	2 750
Maximales Kreditrisiko	341 798	264 135

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	31.12.2015	31.12.2016
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	1 261	1 260
Finanzverbindlichkeiten	4 266 164	4 490 243
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 264 903	4 488 983
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	232 485	159 122
Überschuss variabel verzinslicher finanzieller Vermögenswerte	232 485	159 122

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 22 «Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN, GEGLIEDERT NACH ZINSSÄTZEN

in CHF 1 000	31.12.2015 Total Nominal- wert	31.12.2016 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	91 800	875 800
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	695 850	666 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 106 950	876 600
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 249 400	1 194 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	729 630	673 092
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	100 000	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	257 200	192 282
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	34 000	10 813
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 334	1 256
Total Finanzverbindlichkeiten	4 266 164	4 490 243

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.8% [2.1%]. Die Kredite wurden 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.

in CHF 1 000	2015	2016
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.50%	752	287
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.50%	-752	-287

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.

34 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 24. Februar 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 11. April 2017.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2016 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 16 bis 83) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr 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.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



Bewertung des Immobilienportfolios



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverpflichtungen



Werthaltigkeit des Goodwills

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



Bewertung des Immobilienportfolios

Prüfungssachverhalt

Die Rendite-, Entwicklungs- und Betriebsliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2016 folgende Verkehrswerte bzw. Fair Values auf (in TCHF):

Renditeliegenschaften und Bauland	8'829'748
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	289'631
Betriebsliegenschaften	942'021
Betriebsliegenschaften im Bau	17'700

Das gesamte Immobilienportfolio des Konzerns wird per Bilanzstichtag zum Fair Value bewertet.

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Fair Values verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Faktoren (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts-, und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unseren Markteinschätzungen.

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

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

- Anhang 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang 17 „Renditeliegenschaften“
- Anhang 18 „Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau“



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverpflichtungen

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2016 betragen die latenten Steuerverpflichtungen TCHF 1'072'428.

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

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

Weitere Informationen zur Berechnung der latenten Steuerverpflichtungen sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang 23 „Latente Steuerverpflichtungen“

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der latenten Steuern auf den Rendite-, Entwicklungs- und Betriebsliegenschaften unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

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

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

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

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



Werthaltigkeit des Goodwills

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2016 ist ein Goodwill in Höhe von TCHF 451'146 auf die drei Cash Generating Units („CGUs“) „Immobilienleistungen“, „Retail“ und „Leben und Wohnen im Alter“ alloziert.

Die mindestens jährlich vorzunehmenden Werthaltigkeits- oder Impairment-Tests werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse (Business Pläne), die angewendeten Diskontierungszinssätze und die prognostizierten Wachstumsraten wesentlich durch Annahmen und Schätzungen der Gruppenleitung beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem eine Beurteilung der methodischen und rechnerischen Richtigkeit des zur Bestimmung der Werthaltigkeit verwendeten Modells, der Angemessenheit der getroffenen Annahmen sowie der von der Gruppenleitung angewandten Methodik zur Schätzung der künftigen Geldflüsse. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten ein.

Für die drei CGUs haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Prognosegenauigkeit der Planzahlen mittels retrospektivem Vergleich von Plan- und Ist-Zahlen;
- Abstimmung der Planzahlen mit aktuellen Prognosen der Gruppenleitung und mit vom Verwaltungsrat genehmigten Business Plänen;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten Annahmen für die Berechnung des erzielbaren Werts, einschliesslich der Bestimmung der CGUs, der künftigen Geldflüsse, der Diskontierungszinssätze und der Wachstumsraten mittels Vergleich mit öffentlich verfügbaren Informationen sowie auf der Basis unserer Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der entsprechenden CGUs;
- Vornahme von Sensitivitätsanalysen unter Berücksichtigung der bisher erreichten Prognosegenauigkeit;
- Nachkalkulation der Differenz zwischen Buchwert und erzielbarem Wert zur Beurteilung der Überdeckung.

Wir haben zudem die Angemessenheit der Offenlegung in der Konzernrechnung mit Bezug auf die Angaben zu den Sensitivitäten in der Berechnung der Werthaltigkeit des Goodwills beurteilt.

Weitere Informationen zum Goodwill sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang 20 „Goodwill und Immaterielles Anlagevermögen“



Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichtes und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. Februar 2017

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

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

**JAHRES-
RECHNUNG DER
SWISS PRIME
SITE AG**

.....
ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Dividendenertrag	2.1	173 000	23 200
Sonstiger Finanzertrag	2.2	72 778	64 511
Übriger betrieblicher Ertrag		2	7
Total Betriebsertrag		245 780	87 718
Finanzaufwand	2.3	–97 751	–81 341
Personalaufwand		–1 725	–1 749
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	–6 131	–4 560
Total Betriebsaufwand		–105 607	–87 650
Gewinn vor Steuern		140 173	68
Direkte Steuern		–	–
Gewinn	4	140 173	68

BILANZ

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2015	31.12.2016
Aktiven			
Flüssige Mittel		24 856	1 842
Wertschriften mit Börsenkurs		213	216
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	173 291	23 316
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 616	1 648
Total Umlaufvermögen		199 976	27 022
Finanzanlagen	2.6	2 496 075	2 955 691
Beteiligungen	2.7	4 029 072	4 029 071
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 439	5 039
Total Anlagevermögen		6 528 586	6 989 801
Total Aktiven		6 728 562	7 016 823
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	522 350	677 200
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	7 846	6 217
Passive Rechnungsabgrenzungen		448	434
Total kurzfristiges Fremdkapital		530 644	683 851
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	3 473 350	3 722 800
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		6 399	3 338
Total langfristiges Fremdkapital		3 479 749	3 726 138
Total Fremdkapital		4 010 393	4 409 989
Aktienkapital		1 065 668	1 093 627
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		1 009 132	869 673
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		3	–
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 375	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	335 171	335 239
Übrige freiwillige Gewinnreserve		161 025	161 025
Eigene Aktien	2.11	–205	–108
Total Eigenkapital		2 718 169	2 606 834
Total Passiven		6 728 562	7 016 823

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

1.1 Allgemein

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

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das 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 23.200 Mio. [CHF 173.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2016. Die Dividende wurde als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	70 059	61 393
Bewertung Finanzinstrumente	2 696	3 059
Übrige Finanzerträge	23	59
Total	72 778	64 511

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Darlehenszinsen	–76 927	–64 948
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	–18 621	–14 550
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	–1 697	–1 431
Übriger Finanzaufwand	–506	–412
Total	–97 751	–81 341

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Verwaltungsaufwand	–3 833	–2 750
Kapitalsteuern	–250	–223
Übriger betrieblicher Aufwand	–2 048	–1 587
Total	–6 131	–4 560

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	273	94
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	173 018	23 222
Total	173 291	23 316

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	2 496 075	2 955 691
Total	2 496 075	2 955 691

2.7 Beteiligungen

DIREKTE BETEILIGUNGEN

	31.12.2015 Grundkapital in CHF 1 000	31.12.2015 Kapital- und Stimmenanteil in %	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	31.12.2016 Kapital- und Stimmenanteil in %
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ¹	650 000	100.0	450 000	100.0

¹ Fusion in die SPS Beteiligungen Beta AG per 01.07.2016, Umfirmierung in SPS Beteiligungen Alpha AG

INDIREKTE BETEILIGUNGEN

	31.12.2015 Grundkapital in CHF 1 000	31.12.2015 Kapital- und Stimmenanteil in %	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	31.12.2016 Kapital- und Stimmenanteil in %
Clos Bercher SA, Bercher ⁵	–	–	100	100.0
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten ¹	1 000	100.0	n. a.	n. a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz ⁵	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ⁵	–	–	100	100.0
immoveris ag, Bern ²	–	–	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court ⁵	–	–	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ⁵	–	–	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen ⁵	–	–	100	100.0
Leora S.à.r.l., Villeneuve ⁵	–	–	140	100.0
Les Tourelles S.à.r.l., Martigny ⁵	–	–	20	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Perlavita AG, Zürich	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier ⁵	–	–	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens ⁵	–	–	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ⁵	–	–	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle ⁵	–	–	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ⁵	–	–	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy ⁵	–	–	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ⁵	–	–	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon ⁷	–	–	100	100.0
SENIOfcare AG, Wattwil ³	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten ⁸	450 000	100.0	n. a.	n. a.
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
Tertianum Gruppe AG, Zürich ⁹	–	–	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich ⁴	–	–	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ⁵	–	–	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich	100	100.0	100	100.0
WGDM Papillon AG, Winterthur ⁵	100	100.0	n. a.	n. a.
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ³	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Erhöhung der Beteiligung auf 100% per 17.12.2015; Fusion in die SPS Immobilien AG per 01.01.2016

² Akquisition per 27.05.2016

³ Akquisition per 01.10.2015

⁴ Gründung per 18.03.2016

⁵ Akquisition per 29.02.2016

⁶ Akquisition per 01.07.2015, Fusion in die Perlavita AG per 01.01.2016

⁷ Akquisition per 01.07.2016

⁸ Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die SPS Beteiligungen Beta AG per 01.07.2016, Umfirmierung in SPS Beteiligungen Alpha AG

⁹ Gründung per 20.12.2016

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Wandelanleihen	190 350	–
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	332 000	677 200
Total	522 350	677 200

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	221	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	134	153
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7 491	6 064
Total	7 846	6 217

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Wandelanleihen	–	250 000
Anleihen	945 000	1 195 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 528 350	2 277 800
Total	3 473 350	3 722 800

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Bis fünf Jahre	1 831 850	2 330 800
Über fünf Jahre	1 641 500	1 392 000
Total	3 473 350	3 722 800

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

2.11 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 1336 [2741] eigene Aktien. Die Swiss Prime Site Group AG hielt per Bilanzstichtag zusätzlich 0 [39] 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	2015 Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2016 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien per 01.01.	–	2 682	–	2 741
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	74.95	9 600	81.05	9 000
Aktienbasierte Vergütungen	74.95	–9 541	81.23	–9 889
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs ¹	–	–	84.61	–516
Total eigene Aktien per 31.12.	–	2 741	–	1 336

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 190.35 Mio. 2016	CHF 250 Mio. 2023
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.350	250.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	0.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	190.350	0.000
Wandelpreis	CHF	81.89	105.38
Zinssatz	%	1.875	0.250
Laufzeit	Jahre	5	7
Fälligkeit	Datum	21.06.2016	16.06.2023
Valorennummer		13 119 623 (SPS11)	32 811 156 (SPS16)

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	CHF 250 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000	0.000
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0	0.5
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10	9
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024	03.11.2025
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS 161)

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2015	31.12.2016
Verwaltungsrat		
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	33 657	36 133
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident ¹	2 652	n. a.
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	8 818	9 738
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	849
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	45 528	46 801
Markus Graf, Verwaltungsratsmitglied ²	n.a.	27 860
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	9 746	11 019
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	22 756	24 100
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	900 000	715 000
Gruppenleitung		
Markus Graf, Gruppenleitungsmitglied (CEO) ³	31 683	n. a.
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO) ⁴	–	–
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	2 519	4 327
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied (CIO)	13 001	10 500
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	–	300
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands	–	–
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum AG	770	1 484
Total Aktienbesitz	1 071 130	888 111

¹ Bis 12.04.2016

² Seit 12.04.2016

³ Bis 31.12.2015

⁴ Seit 01.01.2016

3.5 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2015 Beteiligungs- quote in %	31.12.2016 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>3.0	>3.0
State Street Corporation, Boston	4.0	3.7
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.5	3.2

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 2016 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 335.239 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Vortrag aus dem Vorjahr	194 998	335 171
Gewinn	140 173	68
Total Bilanzgewinn	335 171	335 239
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	335 171	335 239

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 11. April 2017 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per 24. Februar 2017 total 71 478 917 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 264.472 Mio.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 92 bis 100) für das am 31. Dezember 2016 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus



dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rüeegg
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 24. Februar 2017

KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, CH-8036 Zürich

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

EPRA- KENNZAHLEN

EPRA-KENNZAHLEN
(EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA-GEWINN UND EPRA-GEWINN PRO AKTIE

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2015	01.01.– 31.12.2016
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	355 061	311 205
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	– 124 571	– 60 493
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	– 30 910	– 24 947
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften, brutto	– 42 164	–
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	19 936	5 178
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n. a.	n. a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	– 3 183	– 3 765
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	2 324	1 867
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	21 688	10 003
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n. a.	n. a.
Effekt auf nicht beherrschende Anteile	n. a.	n. a.
EPRA-Gewinn	198 181	239 048
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	67 127 792	70 781 230
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	2.95	3.38

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
NAV gemäss Konzernbilanz	4 955 723	5 177 312
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	189 589	243 241
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	5 145 312	5 420 553
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.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	6 871	3 536
Latente Steuern	1 010 985	1 047 008
Goodwill aufgrund von latenter Steuern	n. a.	n. a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n. a.	n. a.
EPRA-NAV	6 163 168	6 471 097
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	71 973 214	73 849 948
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	85.63	87.62

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird

EPRA-TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
EPRA-NAV	6 163 168	6 471 097
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	-6 871	-3 536
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	-226 966	-158 497
Latente Steuern	-995 097	-1 035 913
EPRA-NNNAV	4 934 234	5 273 151
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	71 973 214	73 849 948
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	68.56	71.40

EPRA-NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Anlageliegenschaften im Eigentum	9 686 607	10 092 100
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n. a.	n. a.
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	-412 980	-343 229
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	9 273 627	9 748 871
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n. a.	n. a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 9 273 627	9 748 871
Annualisierter Ist-Mietertrag	417 129	428 055
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	-58 265	-61 059
Annualisierter Nettomiettertrag	B 358 864	366 996
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	3 733	7 940
«Topped-up» annualisierter Nettomiettertrag	C 362 597	374 936
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.9%	3.8%
EPRA-«topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.9%	3.8%

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in CHF 1 000	31.12.2015	31.12.2016
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	26 644	24 285
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	444 218	454 617
EPRA-Leerstandsquote	6.0%	5.3%

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Kennzahlen Konzern						
Immobilienbestand zum Fair Value ¹	CHF Mio.	8 600.3	9 339.5	9 785.0	9 686.6	10 092.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	408.8	420.1	443.1	445.9	453.0
Leerstandsquote	%	5.0	6.4	6.6	6.7	6.1
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	105.1	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	14.1	98.6	100.1	109.0	115.6
Ertrag aus Retail ³	CHF Mio.	159.0	156.2	151.9	136.8	133.6
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴	CHF Mio.	–	85.7	153.3	184.2	328.2
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	514.4	539.2	462.8	553.4	459.8
EBITDA	CHF Mio.	531.5	565.9	497.9	582.6	503.0
Gewinn	CHF Mio.	311.3	343.9	286.7	355.1	311.2
Kennzahlen Segment Immobilien²						
Ertrag aus Vermietung an Dritte	CHF Mio.	391.0	376.7	377.4	378.0	361.8
Ertrag aus Vermietung an Gruppengesellschaften	CHF Mio.	36.4	47.5	53.9	54.0	53.9
Nettoobjektrendite	%	4.5	4.2	4.1	3.9	3.7
Leerstandsquote	%	4.8	6.1	6.4	6.5	5.9
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	105.1	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	14.1	98.7	100.5	109.5	115.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	525.8	561.3	491.9	586.2	469.9
Kennzahlen Segment Retail³						
Ertrag Retail	CHF Mio.	159.1	156.4	152.1	137.0	133.7
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	17.8	18.0	18.6	16.5	15.1
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	–1.1	–6.5	0.9	–2.9	–2.4
Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter⁴						
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	–	85.7	153.6	185.0	328.2
Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften	CHF Mio.	–	11.4	23.6	24.6	24.2
Ertrag aus Vermietung von zugemieteten Liegenschaften	CHF Mio.	–	14.0	23.5	26.7	51.8
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	–	5.0	9.0	8.2	15.2
Finanzielle Kennzahlen Konzern						
Eigenkapital	CHF Mio.	3 913.9	4 107.3	4 201.8	4 956.0	5 176.6
Eigenkapitalquote	%	42.4	39.1	39.6	46.4	46.6
Fremdkapital	CHF Mio.	5 323.1	6 404.8	6 400.3	5 734.6	5 935.4
Fremdkapitalquote	%	57.6	60.9	60.4	53.6	53.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	9 237.0	10 512.2	10 602.1	10 690.6	11 112.0

¹ Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung

² Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

³ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

⁴ 2016: Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

2015: Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGD M Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 144.7	5 066.7	4 963.7	4 261.6	4 480.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	44.9	48.2	46.8	39.9	40.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	48.0	54.1	50.7	44.0	44.4
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.6	2.2	2.2	2.1	1.8
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.5	4.0	4.7	4.4	4.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.9	9.1	7.0	7.6	6.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.8	4.6	3.7	4.3	3.7
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	213.9	-74.0	729.7	388.4	277.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	-137.8	-349.7	-280.4	100.4	-365.5
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	-0.9	425.6	-395.8	-511.1	13.2
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte¹						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	327.1	352.5	349.6	428.9	399.3
Gewinn	CHF Mio.	198.2	222.8	236.0	280.8	284.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.1	5.9	6.1	5.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.4	3.2	3.6	3.4
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	76.35	69.05	73.00	78.50	83.35
Aktienkurs Höchst	CHF	82.95	78.45	76.00	87.80	90.65
Aktienkurs Tiefst	CHF	69.30	66.35	68.95	70.65	74.95
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	5.67	5.70	4.72	5.30	4.41
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungseffekte ¹	CHF	3.61	3.69	3.90	4.20	4.04
NAV vor latenten Steuern ²	CHF	78.62	82.65	84.77	85.83	87.24
NAV nach latenten Steuern ²	CHF	65.22	67.91	69.06	71.15	72.43
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen ³	CHF	3.60	3.60	3.70	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ³	%	4.7	5.2	5.1	4.7	4.4

¹ Neubewertungen und latente Steuern² Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt³ 31.12.2016, gemäss Antrag an die Generalversammlung

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 12 Monate	%	14.9	-5.1	10.9	13.7	10.9
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 3 Jahre	%	15.7	5.0	6.5	6.2	12.0
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 5 Jahre	%	12.0	12.4	10.3	7.8	8.8
Prämie	%	17.1	1.7	5.7	10.3	15.1
Börsenkapitalisierung						
	CHF Mio.	4 581.9	4 177.7	4 439.9	5 467.6	5 957.8
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 462	3 105	3 097	4 446	5 621
Vollzeitäquivalente	Stellen	1 239	2 321	2 370	3 311	4 558
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 011 611	60 503 081	60 820 602	69 651 534	71 478 917
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 369	-5 847	-6 458	-6 506	-2 098
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 873 552	60 368 821	60 512 651	67 127 792	70 781 230
Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 828	-18 916	-2 682	-2 780	-1 336
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 006 783	60 484 165	60 817 920	69 648 754	71 477 581

OBJEKT- ANGABEN

DETAILANGABEN PER 31.12.2016

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	15680	702	–	Alleineigentum	1946	1986	685
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7050	470	1.6	Alleineigentum	2004		3672
Baar, Grabenstrasse 17, 19	31170	176	–	Alleineigentum Kauf per 01.11.2016	2015		2084
Baar, Zugerstrasse 57, 63	62130	1509	–	Alleineigentum Kauf per 15.05.2016	2009		6029
Baden, Bahnhofstrasse 2	10060	405	–	Alleineigentum	1927	1975	212
Baden, Weite Gasse 34, 36	9237	439	–	Alleineigentum	1953	1975	366
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	47110	2061	1.2	Alleineigentum	1960	2005	1362
Basel, Barfüsserplatz 3	39520	1711	–	Alleineigentum	1874	1993	751
Basel, Centralbahnplatz 9/10	21620	842	–	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403
Basel, Elisabethenstrasse 15	28950	1351	3.8	Alleineigentum	1933	1993	953
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	39670	1442	7.8	Alleineigentum	1854	1980	471
Basel, Freie Strasse 36	43940	1690	–	Alleineigentum	1894	2003	517
Basel, Freie Strasse 68	68400	2233	29.7	Alleineigentum	1930	2015/ 2016	1461
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	31330	1496	0.7	Alleineigentum	1949	1985	2387
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	4843	603	54.2	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4061	302	–	Alleineigentum	1958	2006	5420
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2404	155	41.5	Alleineigentum	1990		980
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	111970	6059	33.0	Alleineigentum	2008		8343
Basel, Hochbergerstrasse 62	9497	424	–	Alleineigentum	2005		2680
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	206780	13116	15.1	Alleineigentum	2009		46416
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	207980	9339	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137
Basel, Peter Merian-Strasse 80	52690	2616	1.9	Stockwerk- eigentum	1999		19214
Basel, Rebgrasse 20	39130	2585	2.2	Alleineigentum	1973	1998	3713
Belp, Aemmenmattstrasse 43	15180	1594	47.0	Alleineigentum	1991		5863
Berlingen, Seestrasse 110	1490	154	31.7	Alleineigentum	1992		1293
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	37350	1970	–	Alleineigentum	1948– 1998		10321
Bern, Bahnhofplatz 9	15260	581	–	Alleineigentum	1930	1985	275
Bern, Genfergasse 14	112050	4277	–	Alleineigentum	1905	1998	4602
Bern, Laupenstrasse 6	12220	587	–	Alleineigentum	1911	1998	503

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

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

2069	60.8	12.3	–	–	26.9	–
3083	41.7	0.7	41.6	–	5.2	10.8
3686	–	95.8	–	–	4.2	–
9000	–	89.8	–	–	6.7	3.5
979	93.4	–	–	–	6.6	–
1565	37.7	40.4	–	–	10.8	11.1
6250	17.2	63.3	–	–	19.0	0.5
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
7504	11.8	10.8	59.2	–	17.6	0.6
6696	4.3	72.6	–	–	21.1	2.0
–	–	–	–	–	–	–
4782	–	23.4	–	–	10.5	66.1
897	–	82.2	–	–	14.0	3.8
37440	–	86.4	–	–	4.9	8.7
–	–	–	–	–	–	–
54338	60.3	8.0	18.0	–	12.1	1.6
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
9353	–	74.8	5.3	–	17.8	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

DETAILANGABEN PER 31.12.2016

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														
Bern , Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	114 830	6 577	–	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29 098	46 348	0.2	17.8	–	–	0.1	81.9
Bern , Schwarztorstrasse 48	52 340	2 797	–	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	–	75.7	–	–	23.0	1.3
Bern , Wankdorfallee 4/ EspacePost	167 520	8 150	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 650	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern , Weltpoststrasse 5	72 720	5 591	14.6	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 836	–	67.2	4.5	–	20.9	7.4
Biel , Solothurnstrasse 122	8 423	510	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 320	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg , Hauptstrasse 2	15 480	1 049	8.3	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 211	60.5	4.1	3.5	–	30.4	1.5
Buchs , St. Gallerstrasse 5	6 477	422	3.1	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	–	–	18.3	8.4
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	7 635	553	53.5	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 061	46.2	43.5	–	–	8.6	1.7
Burgdorf , Industrie Buchmatt	13 810	778	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 966	2.9	5.4	–	–	89.4	2.3
Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	155 250	8 904	2.0	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 080	23.7	56.8	3.5	–	14.8	1.2
Cham , Dorfplatz 2	5 070	248	1.7	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	–	–	27.1	–
Conthey , Route Cantonale 2	6 454	376	–	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	19.8	4.0
Conthey , Route Cantonale 4	17 530	1 248	10.7	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	86.1	–	3.0	–	6.1	4.8
Conthey , Route Cantonale 11	28 120	1 708	2.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 326	79.9	1.3	0.7	–	14.3	3.8
Dietikon , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 180	506	1.0	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	–	–	24.4	–
Dietikon , Kirchstrasse 20	12 530	590	0.2	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	–	–	11.5	–
Dietikon , Zentralstrasse 12	7 213	486	0.1	Alleineigentum	1965		1 215	3 266	40.9	6.2	–	–	46.4	6.5
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	6 220	441	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	–	–	23.0	–
Eyholz , Kantonsstrasse 79	2 889	283	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 321	92.2	5.7	–	–	–	2.1
Frauenfeld , St. Gallerstrasse 30–30c	35 760	1 710	–	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	7 553	618	42.2	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 293	54.5	18.4	–	–	20.9	6.2
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	22 400	1 145	–	Alleineigentum	2007		13 365	4 984	64.6	–	3.2	–	15.6	16.6
Genève , Centre Rhône-Fusterie	109 440	3 071	–	Stockwerk- eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève , Place du Molard 2–4	263 240	7 997	1.8	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 198	37.4	56.2	–	–	3.7	2.7
Genève , Route de Meyrin 49	67 170	3 729	7.1	Alleineigentum	1987		9 890	10 148	–	85.5	–	–	13.0	1.5
Genève , Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	29 940	1 258	–	Alleineigentum	1974/ 1985	1981	285	1 677	66.0	–	–	–	34.0	–
Genève , Rue de Rive 3	–	762	–	Verkauf per 16.08.2016										
Genève , Rue du Rhône 48–50	524 540	18 026	2.8	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 420	44.3	33.3	7.2	–	9.1	6.1

DETAILANGABEN PER 31.12.2016
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 %	Lehen und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Gossau , Wilerstrasse 82	20050	1 116	0.1	Alleineigentum	2007		13 064	4 689	78.1	2.1	–	–	10.7	9.1
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	261 430	15 938	0.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 093	52.0	0.9	28.5	–	16.5	2.1
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	52 670	3 152	0.8	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 762	3.3	38.0	43.0	–	13.6	2.1
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	8 837	603	–	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 543	83.6	2.8	–	–	7.0	6.6
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	11 630	628	–	Alleineigentum	1990		868	2 408	11.0	75.5	–	–	13.5	–
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	6 688	432	–	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	–	–	3.0	0.6
Lachen , Seidenstrasse 2	6 553	347	–	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	–	–	18.5	–
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	12 710	952	–	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 123	8.4	56.4	–	–	24.7	10.5
Lausanne , Rue du Pont 5	142 630	6 656	0.2	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 802	50.5	23.3	9.2	–	10.1	6.9
Locarno , Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	–	1 165		Verkauf per 01.11.2016										
Locarno , Parking Centro	13 000	1 450	–	Alleineigentum im Baurecht	1990	2001	4 013	50	–	–	–	–	100.0	–
Locarno , Via delle Monache 8	–	57		Verkauf per 01.11.2016										
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	28 980	1 701	2.6	Stockwerk- eigentum	2006		13 150	3 232	72.4	2.8	4.6	–	14.8	5.4
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	21 830	1 881	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern , Langensandstrasse 23/ Schönbühl	51 760	1 670	3.2	Alleineigentum Kauf per 25.05.2016	1969	2007	20 150	9 432	70.0	9.3	1.9	–	17.7	1.1
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	65 220	2 536	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376	9 892	69.4	12.2	–	–	9.6	8.8
Luzern , Schwanenplatz 3	16 100	609	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern , Schweizerhofquai 6/ Gotthardgebäude	78 090	–	–	Alleineigentum Kauf per 31.12.2016	1875	2002	2 479	6 796	7.3	92.7	–	–	–	–
Luzern , Weggigasse 20, 22	18 640	662	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen , Seestrasse 545	6 946	510	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin , Route de Meyrin 210	2 383	248	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 117	65.6	4.4	–	–	15.7	14.3
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	7 017	513	12.3	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 127	–	70.0	–	–	22.5	7.5
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/Parking	633	24	–	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	5 122	266	7.9	Alleineigentum	1953	1993	262	1 153	18.4	57.5	–	–	13.9	10.2
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	42 230	2 214	9.7	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 896	45.4	24.6	–	–	11.0	19.0

DETAILANGABEN PER 31.12.2016

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														
Niederwangen b. Bern, Riedmosstrasse 10	41 120	2 330	0.2	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 925	33.2	13.1	–	–	45.7	8.0
Oberbüren, Buchental 2	13 110	759	–	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	3 345	336	12.6	Alleineigentum	1964		4 651	2 342	20.7	32.5	–	–	31.6	15.2
Oberbüren, Buchental 3a	3 263	236	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	26 700	1 475	–	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	955	65	–	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2 950	305	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 651	75.9	4.2	–	–	16.3	3.6
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	81 650	5 497	7.8	Alleineigentum	2006		42 031	19 968	78.9	3.2	1.4	–	13.8	2.7
Olten, Bahnhofquai 18	28 370	1 592	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	40 350	2 045	–	Alleineigentum	1999		1 916	7 366	–	85.4	–	–	14.6	–
Olten, Frohburgstrasse 1	6 811	110	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	11 960	601	0.8	Alleineigentum	1961	1998	596	1 882	–	88.0	–	–	12.0	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	6 771	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	23 160	1 952	48.1	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 713	11.5	56.4	–	–	10.1	22.0
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	45 370	1 250	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	34 310	1 596	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	102 520	7 401	17.0	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 317	–	16.6	–	–	78.2	5.2
Otelfingen, Industriestrasse 31	21 560	1 461	13.9	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 560	–	34.6	0.4	–	57.3	7.7
Payerne, Route de Bussy 2	24 480	1 210	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 018	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	123 750	7 023	26.4	Alleineigentum	1990		13 052	22 143	1.9	66.5	6.5	–	21.6	3.5
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	62 370	2 800	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	19 120	941	0.2	Alleineigentum	1992	2008	1 648	3 143	23.6	50.6	–	–	25.6	0.2
Romanel, Chemin du Marais 8	20 320	1 214	–	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 791	88.3	0.2	–	–	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	8 808	559	0.4	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	–	–	33.0	–
Solothurn, Amthausplatz 1	13 220	859	0.7	Alleineigentum	1955	1988	1 614	3 352	17.8	57.9	–	–	24.3	–
Spreitenbach, Industriestrasse/ Tivoli	10 980	522	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 351	222	–	Alleineigentum	2002		2 856	517	–	7.0	30.2	–	4.1	58.7
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	74 960	6 560	14.3	Alleineigentum	1972	2003	10 318	27 371	56.7	28.1	–	–	14.5	0.7
St. Gallen, Spisergasse 12	11 470	489	–	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	–	–	–	–	17.3
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	306 040	16 444	1.1	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 636	58.0	9.5	11.6	–	19.5	1.4

DETAILANGABEN PER 31.12.2016

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietetrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL							
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ¹	16 000	–	–	Financial Lease	2008		3 947
Sursee, Moosgasse 20	11 390	652	1.3	Alleineigentum	1998		4 171
Thalwil, Gotthardstrasse 40	5 922	278	–	Alleineigentum	1958	2004	541
Thun, Bälliz 67	17 420	807	–	Alleineigentum	1953	2001	875
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	41 280	2 222	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520
Uster, Poststrasse 10	8 173	372	–	Alleineigentum	1972	2012	701
Uster, Poststrasse 14/20	12 230	733	0.8	Alleineigentum	1854	2000	2 449
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	95 520	4 987	25.7	Alleineigentum	2007		10 170
Vevey, Rue de la Clergère 1	12 230	709	3.6	Alleineigentum	1927	1994	717
Wabern, Nesslerenweg 30	18 370	1 007	–	Alleineigentum	1990		4 397
Wattwil, Ebnerstrasse 45 ¹	1 152	–	–	Stockwerk- eigentum (88/1000)	1986		539
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	18 320	865	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105
Winterthur, Theaterstrasse 17	60 290	3 208	73.7	Alleineigentum	1999		7 535
Winterthur, Untertor 24	9 978	311	–	Alleineigentum	1960	2006	290
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	80 930	4 727	–	Miteigentum 49/100	1999		21 596
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	11 700	645	15.5	Alleineigentum	1989	2004	1 768
Zollikon, Forchstrasse 452–456	17 030	734	–	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	29 400	2 434	31.9	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	131 310	5 854	0.1	Alleineigentum	2002		7 400
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	165 780	7 360	–	Alleineigentum	2003		8 981
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 260	577	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	178 670	8 898	7.7	Alleineigentum	2001		9 830
Zürich, Albisriederstrasse 203	64 740	2 401	16.5	Alleineigentum	1942– 2003		22 745
Zürich, Bahnhofstrasse 42	122 520	1 764	–	Alleineigentum	1968	1990	482
Zürich, Bahnhofstrasse 69	54 790	1 584	16.5	Alleineigentum	1898	2007	230
Zürich, Bahnhofstrasse 106	50 860	1 204	–	Alleineigentum	1958		200
Zürich, Carl-Spittele-Strasse 68/70	96 800	4 048	–	Alleineigentum	1993		11 732

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büros, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Leben und Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
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
14 532	–	74.8	1.3	–	5.8	18.1
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	–
23 486	–	91.9	–	–	7.8	0.3
12 724	–	64.3	20.7	–	10.9	4.1
2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
1 114	10.9	77.6	–	–	11.1	0.4
1 196	11.8	53.1	–	–	32.1	3.0
19 343	–	–	–	100.0	–	–

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten

DETAILANGABEN PER 31.12.2016

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, Flurstrasse 55/ Medienpark ²	145 330	2 577	90.6	Alleineigentum	1979	2013– 2015	8 270	24 244	1.7	73.9	2.2	–	22.0	0.2
Zürich, Flurstrasse 89	7 697	470	–0.1	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	142 500	5 075	13.2	Alleineigentum	1901	1990	2 475	7 927	16.6	73.0	–	–	10.4	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	298 130	11 149	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 253	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	597 680	20 632	–	Alleineigentum	2011		10 416	48 142	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	15 500	1 049	7.4	Alleineigentum	1929– 1978		8 002	6 958	–	21.6	–	–	16.3	62.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	83 290	3 960	2.0	Alleineigentum	1962/ 1972	2001	2 931	12 114	8.9	75.0	1.4	–	14.7	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	23 450	932	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	68 450	2 991	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	176 040	6 973	–	Alleineigentum	2011		5 942	20 319	–	91.1	–	–	4.8	4.1
Zürich, Manessestrasse 85	53 370	2 471	39.4	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 278	4.5	66.7	–	–	25.8	3.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	35 490	2 215	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 138	53.7	23.0	2.2	–	16.2	4.9
Zürich, Restelbergstrasse 108	9 760	351	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	8 657	463	7.8	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	–	–	18.0	–
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	814 270	28 983	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 771	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	20 530	1 206	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 688	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlcity	195 580	10 842	1.3	Miteigentum 242/1000	2007		10 162	23 634	42.3	24.7	18.9	–	7.7	6.4
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	39 350	1 908	–	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 855	3.9	68.8	13.7	–	6.5	7.1
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	28 290	1 097	–	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 914	19.5	49.0	11.9	–	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	36 170	1 600	0.8	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	100 630	3 920	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 205	10.9	64.9	2.1	–	19.1	3.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	40 820	3 280	0.5	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	86.9	13.1	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	77 870	2 980	–	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Total I	9 479 718	429 444	6.0				1 031 171	1473 039	21.9	41.3	5.4	8.3	16.7	6.4

² Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandesliegenschaften nach Totalumbau

DETAILANGABEN PER 31.12.2016

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote in %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche in m ²
GEMISCHTE LIEGENSCHAFTEN							
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	15 890	785	16.3	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1 321
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	61 550	2 328	14.6	Alleineigentum	1974/ 1985	1994	591
Genève, Rue des Alpes 5	27 030	223	0.7	Alleineigentum Kauf per 01.10.2016	1860		515
St. Gallen, Spisergasse 12	5 623	222	-	Alleineigentum	1423	1984	165
Thônex, Rue de Genève 104-108	93 010	4 756	0.1	Alleineigentum	2008		9 224
Zürich, Nansenstrasse 5/7	48 510	2 488	1.2	Alleineigentum	1985		1 740
Zürich, Querstrasse 6	4 250	170	4.2	Alleineigentum	1927	1990	280
Zürich, Schulstrasse 34, 36	13 290	549	-	Alleineigentum	1915	1995	697
Total II	269 153	11 521	4.4				14 533

BAULAND

Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 300	227	3.8	Alleineigentum			5 440
Bern, Weltpoststrasse 1-3/ Weltpostpark	7 312	-	-	Alleineigentum im Baurecht			11 700
Dietikon, Bodacher	-	17	-	Alleineigentum			13 615
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 044	-	-	Alleineigentum			4 249
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 840	6	-	Alleineigentum			3 825
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	12 350	4	-	Alleineigentum			9 118
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	3 617	-	-	Alleineigentum			5 895
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	742	29	-	Alleineigentum			1 825
Spreitenbach, Joosacker 7	-	53	-	Alleineigentum			16 405
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4 693	-	-	Alleineigentum			11 197
Total III	35 898	336	2.6				83 269

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
2 682	10.8	45.2	-	-	0.6	43.4
617	31.6	17.7	-	-	24.1	26.6
11 662	56.1	0.4	3.5	-	8.2	31.8
5 871	39.1	27.1	-	-	6.1	27.7
563	13.3	-	-	-	-	86.7
1 721	-	36.1	-	-	7.8	56.1
28 204	38.0	18.4	2.1	-	6.4	35.1

-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

Papier: Retutura 100% Altpapier, Blauer Engel, FSC® zertifiziert, CO₂ neutral



Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

Swiss Prime Site AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zurich

Geneva Office

Swiss Prime Site AG
Rue du Rhône 54
CH-1204 Geneva

Phone +41 58 317 17 17 | info@sps.swiss | www.sps.swiss