

SWISS PRIME SITE

FINANZEN

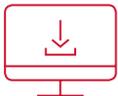
REPORT

2021



Finanzen

- 2 Ausgewählte Konzernzahlen
- 3 Bericht des Bewertungsexperten
- 12 Konzernrechnung
 - 12 Konzernerfolgsrechnung
 - 13 Konzernbilanz
 - 14 Konzerngeldflussrechnung
 - 15 Konzerneigenkapitalnachweis
 - 16 Anhang der Konzernrechnung
 - 48 Definition Alternative Performancekennzahlen
 - 50 Bericht der Revisionsstelle
- 55 Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG
 - 55 Erfolgsrechnung
 - 56 Bilanz
 - 57 Anhang der Jahresrechnung
 - 62 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - 63 Bericht der Revisionsstelle
- 66 EPRA Reporting
- 74 Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 76 Objektangaben



Swiss Prime Site – die Real Estate Investment Plattform

Wir sind der führende Partner für Investoren, die sowohl indirekt als auch direkt in den Immobilienmarkt investieren wollen bzw. investiert sind. Damit deckt Swiss Prime Site das ganze Investorenspektrum von Privatinvestoren bis hin zu institutionellen Investoren ab. Die Produktpalette umfasst Fonds (open-ended und closed-ended), Mandate, Anlagestiftungen, Anleihen und die Swiss Prime Site-Aktie.

Gliederung der Berichterstattung

Die zielgruppengerechte Berichterstattung 2021 besteht aus dem Onlinebericht (www.sps.swiss/berichterstattung) und weiteren börsenrechtlichen Teilen als PDF-Download sowie dem gedruckten Jahresmagazin «Review 2021». Damit schaffen wir multimedialen Mehrwert.

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	ohne Tertianum ¹		
		01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	424.7	413.7	426.7
EPRA like-for-like change relative	%	-3.8	-3.8	1.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	50.1	50.1	48.3
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	115.2	115.2	119.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	110.6	110.6	119.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	-	-
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.1	13.1	18.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	792.9	708.9	744.9
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	203.4	203.4	318.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	22.2	22.2	39.9
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	204.2	-	-
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	762.3	555.9	715.4
Gewinn	CHF Mio.	610.4	405.2	507.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.6	7.3	8.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.4	3.7	4.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.04	5.33	6.68
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	558.9	352.5	396.6
Gewinn	CHF Mio.	476.6	271.5	289.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.5	5.0	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	2.6	2.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.27	3.57	3.81
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 085.6		6 338.7
Eigenkapitalquote	%	47.8		48.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 640.6		6 791.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	41.9		40.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	95.41		100.07
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	80.11		83.44
EPRA NTA per share	CHF	96.26		100.84
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 322.6		12 793.5
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	829.5		1 006.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	185		184
Vermietbare Fläche	m ²	1 669 941		1 677 027
Leerstandsquote	%	5.1		4.6
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.91		2.75
Nettoobjektrendite	%	3.2		3.2
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 728		1 667
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 505		1 474

¹ Angaben ohne Tertianum Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2021.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2021 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem aktuellen Wert, wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 umschrieben wird. Dabei entspricht der aktuelle Wert demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exitpreis).

Disclaimer Covid-19-Pandemie

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

Definition des aktuellen Werts

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

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

Umsetzung des aktuellen Werts

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

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

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

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

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

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

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, Swiss GAAP FER und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2022).

Bewertungsmethode

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

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurde eine Liegenschaft erworben sowie zwei Liegenschaften veräussert. Weiter wurden von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx – Espace Tourbillon» das Gebäude E und STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft. Zudem wurde eine Liegenschaft von einer Bestandes-Liegenschaft in ein Projekt umgeteilt. Erstmals im Bestand werden zudem nach Fertigstellung die beiden Liegenschaften «Monthey, Avenue de la Plantaud 4 – Venise» und «Zürich, Juchweg 6 – West-Log» aufgeführt.

Neu werden die Liegenschaft im Bau «Paradiso, Riva Paradiso – Du Lac» und das Teilprojekt «Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx – Espace Tourbillon Gebäude A» als zum Verkauf bestimmte Liegenschaften klassiert und mit At Cost-Werten zum Jahresende 2021 ausgewiesen.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Jahresende 2021 184 Liegenschaften.

Im Detail wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2020 verkauft:

- Zürich, Stadelhoferstrasse 18, 20: CHF 33 270 000
- Richterswil, Gartenstrasse 15 – Villa: CHF 1 609 000
- Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx – Espace Tourbillon, Geb. E und STWE Einheiten Geb. A: CHF 88 529 000

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2020 CHF 123.41 Mio.

In der Berichtsperiode wurde weiter der folgende Kauf von einer Bestandesliegenschaft getätigt:

- Zürich, Vulkanstrasse 126: CHF 18 160 000

Total beträgt der Marktwert der gekauften Liegenschaft per 31. Dezember 2021 CHF 18.16 Mio.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 167 bestehenden Renditeliegenschaften, 9 Baulandparzellen und 8 Entwicklungsarealen.

- Aktuell stehen die folgenden acht Entwicklungsliegenschaften in Realisation:
- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I – «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 – «Stücki Park A-E» bis 2023 um rund 27 000 m² Fläche erweitert.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 – «Alto Pont-Rouge» in Lancy ist für 2023 die Realisation eines Geschäftsgebäudes, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern, geplant.
- Bei der Riva Paradiso – «Du Lac» ist einen Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant, wobei der Bau nun gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich 2023 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx – «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun drei schon komplett veräussert wurden. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert. Die Gebäude werden in mehreren Etappen bis Mitte 2023 (Vollausbau) erstellt.
- Auf der Liegenschaft Gartenstrasse 7/17 – «Etzelblick» in Richterswil ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) geplant. Diese Liegenschaft soll voraussichtlich bis Mitte 2022 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 – «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches einerseits umgenutzt und voraussichtlich bis Mitte 2022 fertiggestellt wird (JED Umbau).
- Auf dem Bauland wird andererseits seit Anfang 2021 ein Büro-/ Laborneubau (JED Neubau) ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich im 2024 fertiggestellt.
- An der Müllerstrasse 16/20 in Zürich wird ein neuer Standort für Google Schweiz entwickelt. Ab 2023 wird Google als Alleinmieterin das Gebäude beziehen, nachdem es innen und aussen umfassend saniert und auf den höchstmöglichen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Technik gebracht wird. Der Umbau des bestehenden Gebäudes hat mit dem Auszug des Vormieters Anfang 2021 begonnen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 184 Liegenschaften) mit CHF 12 793.5 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2020 um CHF 470.88 Mio. respektive um 3.82% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2020	12 322.62
+ Wertänderungen Bestand	427.29
+ Käufe Bestand	18.16
– Verkäufe Bestand	–33.27
– Verkäufe Projekte	–80.47
– Teilverkäufe Projekte	–9.67
+ Wertänderungen Bauländer	0.87
+ Wertänderungen von Bestand zu Projekt	24.28
+ Wertänderungen Projekte	113.60
+ Wertänderungen zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	10.09
Fair Value per 31.12.2021	12 793.50

Die Wertänderung auf den 164 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2021 betrug +3.64% (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (2), Zukäufe (1), Baulandparzellen (9), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), Liegenschaften vom Bestand neu in Planung oder im Bau (1) – total 20 Liegenschaften) wurden 97 Liegenschaften höher, 3 Liegenschaften gleich und 64 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2021.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Bestandesliegenschaften, dem Zukauf, den Bauländern und von den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten einzig die Verkäufe. Allgemein beeinflusste weiterhin das anhaltend sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften, tiefen Renditeerwartungen der Investoren die Aufwertung.

Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, temporär und strukturell leicht tiefere Leerständen sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Wirtschaftsentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft hat sich von den negativen Folgen der Corona-Pandemie erholt und mittlerweile das Vorkrisenniveau wieder erreicht. Im internationalen Vergleich war die Schweiz sowohl in Bezug auf das Ausmass als auch in Bezug auf die Dauer der getroffenen Massnahmen verhältnismässig geringen Einschränkungen unterworfen. Insbesondere seit der Wiedereröffnung nach der zweiten Welle konnte die Wirtschaft an Dynamik gewinnen. Die Expertengruppe des Bundes rechnet mit einer Steigerung des Sporteventbereinigten BIP von 3.3 Prozent (Stand 9. Dezember 2021) für das Jahr 2021. Dieses Wachstum ist für die Schweiz deutlich überdurchschnittlich und die Wirtschaftserholung setzt sich somit fort, wenn auch weniger dynamisch als bisher angenommen. Für 2022 erwartet die Expertengruppe ein Wachstum des Sportevent-bereinigten BIP von 3.0 Prozent.

Am Arbeitsmarkt wirkt sich die kontinuierliche Erholung der Wirtschaft deutlich positiv aus. Für das Jahr 2021 rechnet die Expertengruppe des Bundes in der Prognose vom 9. Dezember 2021 mit einer jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3.0 Prozent. Im kommenden Jahr dürfte sich die Lage am Arbeitsmarkt weiter verbessern: Gemäss Prognose wird die Arbeitslosigkeit 2022 auf jahresdurchschnittliche 2.4 Prozent fallen. Die Erholung des Arbeitsmarkts stützt das Bevölkerungswachstum. Für das Jahr 2021 und 2022 erwartet Wüest Partner je ein weiteres Plus der ständigen Wohnbevölkerung von 0.7 Prozent, also einen Anstieg um circa 60 000 bis 70 000 Personen. Wie schon seit langer Zeit sind dafür vor allem der internationale Wanderungssaldo sowie der Geburtenüberschuss der Ausländer verantwortlich. Auffallend ist in diesem Zusammenhang der Rückgang der nichtständigen ausländischen Wohnbevölkerung. Der Rückgang dürfte unter anderem der Coronakrise zuzuschreiben sein, da in dieser Zeit weniger Stellen für Kurzaufenthalter geschaffen wurden. Doch im Zuge der wirtschaftlichen Erholung dürfte der Arbeitsmarkt wieder vermehrt Stellen schaffen, auch für Menschen aus dem Ausland.

Die vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) gemessene Konsumentenstimmung zeigt, dass im Oktober 2021 die Schweizer Haushalte optimistisch in die Zukunft blicken. Der Index kam zuletzt bei 4 Punkten zu liegen, signifikant über dem Wert von verganginem Oktober (-13 Punkte). Insbesondere die Erwartung für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung trug zum positiven Wert bei. Allerdings empfinden die Konsumenten die erwartete finanzielle Lage als weniger gut. Zu diesem Befinden hat die vergangene und erwartete anziehende Preisentwicklung massgeblich beigetragen.

Der Landesindex der Konsumentenpreise, welcher die Preisentwicklung der für Privathaushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen misst, lag im November dieses Jahres um 1.5 Prozent höher als im November 2020. Dieser Anstieg ist auf höhere Importpreise, besonders für Erdöl und Waren, die von Lieferengpässen betroffen sind, zurückzuführen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) erwartet in ihrer bedingten Inflationsprognose für die Jahre 2022 und 2023 eine Teuerung von 1.0 Prozent beziehungsweise 0.6 Prozent. Dazu schreibt sie in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 16. Dezember 2021, dass sie den SNB-Leitzins und den Zins auf Sichtguthaben bei minus 0.75 Prozent belässt und die expansive Geldpolitik unverändert fortführt.

Die insbesondere in den USA höheren Inflationsraten haben sich in der Schweiz in leicht höheren Zinsen niedergeschlagen. Innert Jahresfrist sind die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen Ende November 2021 um 34 Basispunkte auf minus 0.12 Prozent gestiegen. Die Renditen sind, abgesehen von den Sommermonaten, kontinuierlich gestiegen. Im Oktober 2021 wurde der Anstieg abermals unterbrochen, und die Renditen entwickelten sich seither wieder leicht rückläufig. Auch die Europäische Zentralbank hält trotz der Erwartung von höheren Inflationsraten weiterhin an der Nullzinspolitik fest. Die Zinsen werden unter anderem deshalb tief gehalten, um die Finanzierung der Staatsschulden zu erleichtern. Gleichzeitig will man die sich erholende Wirtschaft nicht durch einen zu frühen Zinsanstieg ausbremsen.

Baumarkt

Der Hochbausektor ist nach einem leichten Rückgang der Investitionen im vergangenen Jahr bereits wieder auf dem Wachstumspfad. Die Bauinvestitionen in den Neu- und Umbau dürften im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1.0 Prozent (Neubau: +1.5 Prozent; Umbau: ±0.0 Prozent) ansteigen und ein Gesamtvolumen von 49.8 Milliarden Franken erreichen. Für das Jahr 2022 wird mit einem noch stärkeren Plus von 1.5 Prozent gerechnet. Während ein Teil des diesjährigen Wachstums noch auf Nachholeffekte infolge des coronabedingt schwächeren Vorjahres zurückzuführen ist, basiert die Prognose für das kommende Jahr auf dem inzwischen wieder

erstarkten Optimismus unter den verschiedenen Akteuren auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Nicht zuletzt tragen aber auch die gestiegenen Rohstoffpreise dazu bei, dass die nominalen Umsätze in der Bauindustrie höher ausfallen. So wurde beispielsweise Holz an den Rohstoffbörsen Mitte Juni 2021 für einen mehr als doppelt so hohen Preis gehandelt wie in den Vorjahren. Seither haben die Preise wieder nachgegeben, dennoch bleiben sie volatil und über dem Niveau der Vorjahre.

In den Bau von Mehrfamilienhäusern fliessen unter anderem aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks wieder höhere Summen als im vergangenen Jahr. Andererseits dürften auch die verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und sinkenden Leerstandszahlen das Vertrauen in die künftige Nachfrage nach Wohnraum gestärkt haben. Nach den rückläufigen Neubauinvestitionen im 2020 wird für 2021 mit einem Plus von 1.8 Prozent gerechnet. Noch mehr wachsen dürfte der Wohnungsbau im Jahr 2022 mit einer erwarteten Zunahme von 2.4 Prozent.

Auf dem Geschäftsflächenmarkt wird für das gesamte Jahr 2021 mit einem leichten Wachstum der Neubauinvestitionen von 1.0 Prozent gerechnet (2022: +1.5 Prozent). Das Flächenwachstum findet in erster Linie auf den Büromärkten statt, während im Bereich der Hotel- und Gastgewerbeflächen mit einer noch eher abwartenden Haltung vonseiten der Projektentwickler zu rechnen ist.

Büroflächenmarkt

Die Beschäftigung in vielen Bürobranchen steigt kontinuierlich an. Selbst seit Ausbruch der Corona-Pandemie hat die Zahl der Beschäftigten im Bürobereich insgesamt zugenommen: Im 2. Quartal 2021 gab es in Schweizer Büros 10 600 Vollzeitäquivalente mehr als ein Jahr zuvor, dies entspricht einem Zuwachs von 0.3 Prozent. Dank des derzeitigen starken Wirtschaftsaufschwungs und den Neuanstellungen, die die Unternehmen krisenbedingt aufgeschoben hatten und jetzt vollziehen, ist mit zusätzlichen Nachfrageimpulsen zu rechnen. Dazu kommt, dass die Baubewilligungen sowie auch die Baugesuche eine leicht rückläufige Tendenz zeigen.

Trotz der kräftigen Nutzernachfrage bleibt die zukünftige Entwicklung im Büroflächenmarkt unsicher. So ist abzuwarten, inwieweit vermehrtes Homeoffice den Flächenbedarf langfristig schmälert. Wüest Partner geht für die nahe Zukunft nicht von grösseren Flächenreduktionen im Büroflächenmarkt aufgrund der vermehrten Tätigkeit im Homeoffice aus, da es konträre Herangehensweisen an die (künftige) Büroflächennutzung gibt: Auf der einen Seite werden einige Unternehmen angesichts der zunehmenden Heimarbeit in Kombination mit der Flexibilisierung von Arbeitsplätzen (Desk-Sharing-Konzepte) effektive Flächen- und damit Kosteneinsparungen anstreben. Auf der anderen Seite entstehen durch die zunehmend hybriden Arbeitsweisen «neue» Arbeitswelten. Mit dem Ziel, das Arbeitsumfeld bedarfsgerechter und damit den Arbeitsplatz attraktiver zu gestalten, müssen anderweitige und zusätzliche Flächenbedürfnisse gestillt werden.

Ein weiterer Trend im Markt für Büroflächen ist, dass die Lagequalität an Bedeutung verlieren wird. Stattdessen sollten Vermieter, die ihre Flächen langfristig vermieten möchten, viel Wert auf eine ausgezeichnete Nutzbarkeit der Räumlichkeiten legen. So haben gut ausgebaute, funktionelle Flächen, auch wenn sie «nur» an durchschnittlichen Lagen liegen, durchaus günstige Vermarktungsaussichten. Auch Investitionen in die Klimaverträglichkeit von Gebäuden dürften sich auszahlen, da immer mehr Unternehmen klimaneutral wirtschaften möchten. Diese Erkenntnisse ergab der Wüest-Partner-«Büroflächen-Barometer», eine Umfrage bei rund 500 Unternehmen.

Hinsichtlich des Angebots an Büroflächen gibt es aktuell grosse regionale Unterschiede, weshalb die Perspektiven für Vermieter in gewissen Regionen herausfordernder sind als in anderen. Besonders liquide zeigen sich einige Märkte am Genfersee, im Südtessin sowie in der Agglomeration Zürich. In vielen dieser Regionen dürfte sich die Neubautätigkeit weiter dynamisch entwickeln, sodass es trotz des starken Jobwachstums herausfordernd bleibt, Mieter zu finden. Einfacher wird es in Zürich, Lausanne und Basel sein, da die Angebotsziffer hier aktuell deutlich tiefer liegt und der Arbeitsmarkt überdurchschnittlich wachsen dürfte. Generell hat sich das Angebot an Büroflächen in der Schweiz im 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahr um satte 12 Prozent auf 4.1 Millionen Quadratmeter ausgeweitet. Diese zusätzlichen Flächen werden aber vor allem im Zusammenhang mit einigen Grossprojekten in den Agglomerationen von Grossstädten geschaffen und sind keine verbreitete Erscheinung. Dank der grösseren Nachfrage verharrt die Angebotsquote wie im Jahr davor bei 7.1 Prozent. Mittelfristig dürfte die Zunahme der Neubautätigkeit etwas weniger stark ausfallen, denn das Volumen der erteilten Neubaubewilligungen hat sich im 2. Quartal reduziert. Dennoch rechnet Wüest Partner alles in allem mit leicht sinkenden Büromieten im 2022 (–0.2 Prozent).

Verkaufsflächenmarkt

Nachdem das Segment der Verkaufsflächen von den Corona-bedingten Geschäftsschliessungen mit am stärksten betroffen war, gab es zuletzt einige Lichtblicke: Viele der Unternehmen im stationären Detailhandel und Anbieter von persönlichen Dienstleistungen hatten mit hohen Umsatzeinbussen zu kämpfen, doch ihre Einnahmen stiegen nach den verschiedenen Lockerungen jeweils wieder schnell an. So lagen die Detailhandelsumsätze im August 2021 knapp 5 Prozent höher als vor der Krise im August 2019. Davon profitierten sowohl der Onlinehandel als auch der stationäre Detailhandel. Falls sich der Privatkonsum weiterhin solid entwickelt, dürften sich viele der Geschäfte nachhaltig von der Pandemie erholen. Dennoch schreitet der Strukturwandel, der bereits vor der Krise eingesetzt hat, voran, und das Umfeld bleibt wettbewerbsintensiv. Während des Lockdowns haben viele Konsumenten und Konsumentinnen, manche von ihnen zum ersten Mal, ihre Ware im Internet bestellt. Der Onlinehandel konnte deshalb in der Pandemie noch schneller Marktanteile gewinnen. Im

Non-Food-Bereich hat sich der Anteil des Onlinehandels am gesamten Detailhandelsumsatz in den ersten 8 Monaten des Jahres 2020 gegenüber der gleichen Periode im Vorjahr fast verdoppelt. Sowohl im Food- als auch im Non-Food-Segment ist der E-Commerce gemäss Zahlen von GfK Switzerland weiter gewachsen und besitzt mittlerweile 3.1 Prozent (Food) beziehungsweise 18.1 Prozent (Non-Food) der Marktanteile. Dennoch kann beobachtet werden, dass die Anteile des Onlinehandels unterdessen kaum mehr wachsen. Sollte die Bevölkerung in der Schweiz weiterhin mit 0.7 Prozent pro Jahr wachsen, kann dieses Wachstum die Verluste des stationären Detailhandels am Anteil des Gesamtumsatzes praktisch kompensieren.

Trotz des dynamischen Wirtschaftswachstums der letzten Monate und der Kauflust der Konsumenten gibt es einige Herausforderungen für die Vermarktung von Verkaufsflächen. Obwohl das Angebot an freien Verkaufsflächen jüngst wieder etwas geschrumpft ist, umfasste es im 2. Quartal dieses Jahres 639'000 Quadratmeter Fläche und befindet sich nach wie vor auf hohem Niveau. Mit Blick auf das gewachsene Volumen der Neubaubewilligungen ist in naher und mittlerer Zukunft mit einem erweiterten Angebot an Verkaufsflächen zu rechnen. Auch die Baugesuche haben jüngst wieder zugelegt.

Der Preisdruck auf die Angebotsmieten abseits der Toplagen wird tendenziell weiter zunehmen. Während bei den Büroflächen die Wichtigkeit der Lage aufgrund der vermehrten Arbeitstätigkeit im Homeoffice ein wenig an Bedeutung verlieren könnte, so gilt bei den Verkaufsflächen das Gegenteil. Die Qualität der Mikrolage, insbesondere hinsichtlich der Passantenströme und der Repräsentativität, ist für Verkaufsgeschäfte noch wichtiger geworden. Zudem hat ein Teil der Händler mit sinkenden Flächenumsätzen zu kämpfen, wodurch die Tragbarkeit der Ladenmieten infrage gestellt ist. Aus diesem Grund dürften die Vermieter der Ladenlokale unter stärkeren Druck geraten, die Mieten nach unten anzupassen, um Leerstände zu vermeiden. Es ist zu erwarten, dass sich die negative Entwicklung bei der Marktmiete vielerorts fortsetzt. Wüest Partner rechnet daher mit einer Reduktion der Angebotsmieten um 2.1 Prozent.

Markt für Alterswohnen

Liegenschaften für Senioren sind in der Schweiz weiterhin gefragt. Aufgrund der generellen Alterung der Gesellschaft ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch in Zukunft zeigen wird. Dies, obwohl versucht wird, länger in den eigenen vier Wänden zu leben. So lag die Zahl der Personen im Alter von 80 Jahren und älter bei rund 458'300 Personen (Stand Ende 2020) und damit um 1.0 Prozent höher als noch im Jahr davor. Insbesondere individualisierbare Wohnformen (mit modularen und flexiblen Services), preisgünstiges Alterswohnen sowie einfachere Betreuungsformen (z. B. Concierge-Service oder ambulante Pflege) stossen vermehrt auf Interesse. Diese Trends, die sich schon vor der Corona-Pandemie abzeichneten, dadurch aber noch weiter verschärft wurden, haben auch Immobilieninvestoren erkannt. Dies widerspiegelt sich in einer grossen Anzahl aktueller Angebote mit attraktiven Qualitätsstandards und einem guten Zustand. So wächst auch die total erwirtschaftete Ertragssumme in diesem Sektor und kam im 2019 auf 10.4 Milliarden Franken zu liegen.

Die tendenziell gute Absorption der neuen Angebote erfolgt jedoch oft zu Lasten von älteren Alters- und Pflegeheimen, die punktuell erste grössere Leerstände aufzeigen (teilweise auch an sehr urbanen Lagen). Die Schweiz verfügte Mitte 2021 über rund 1'551 Alters- und Pflegeheime, wovon 460 privat, 877 von der öffentlichen Hand und die restlichen 214 Heime mehrheitlich von Stiftungen und Vereinen betrieben wurden. Die Anzahl der Beschäftigten in Heimen des Gesundheitswesens hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal relativ stabil gehalten und es konnte ein leichter Rückgang von 149'300 auf 149'100 Vollzeitäquivalente (-0.2 Prozent) festgestellt werden. Dennoch zeigt der Blick auf die vergangenen zehn Jahre, dass das Angestelltenwachstum in Heimen total 30.6 Prozent betragen hat. Diese Zahlen stützen auf eine Statistik der sozialmedizinischen Institutionen sowie des Bundesamts für Gesundheit.

Hohe Qualitätsstandards, flexible Strukturen, spezialisierte Wohnformen und differenzierte Serviceangebote werden für den Erfolg von Liegenschaften im Segment Alterswohnen folglich immer wichtiger. Grundsätzlich verläuft die Entwicklung der Marktmieten für Alterswohnungen parallel zur Entwicklung der Angebotspreise für konventionelle Wohnungen.

Hospitality

Die besonders stark von der Corona-Pandemie betroffenen Hotelimmobilien haben sich jüngst leicht erholt, dennoch bleibt die Lage fragil. In den ersten zehn Monaten des Jahres 2021 lag laut BFS die durchschnittliche Bettenauslastung der Hotel- und Kurbetriebe bei rund 29.8 Prozent, was im Vergleich zur selben Vorjahresperiode eine Steigerung von fast 5 Prozentpunkten bedeutet. Auch die Logiernächte haben sich in derselben Zeit um mehr als 18 Prozent erholt und summierten sich bis Ende Oktober auf 25'349'236 Nächte. Dennoch liegen diese Zahlen weit unter dem Niveau von 2019, als die Bettenauslastung 42 Prozent und bis Ende Oktober 34'626'053 Logiernächte gezählt wurden. Die erwirtschafteten Erträge der Hotels verharren im Vergleich zu früheren Jahren auf tieferem Niveau, obwohl sie während der Sommermonate bei den von HotellerieSuisse befragten Unternehmen um durchschnittlich 13 Prozent gestiegen sind. In der kommenden Wintersaison wird eine mittlere Auslastung von rund 44 Prozent erwartet. Dies entspricht einem leicht höheren Wert als im Vorjahr, doch liegt er noch immer 7 Prozentpunkte tiefer als vor der Krise. Es gilt jedoch anzumerken, dass der Rückgang der Auslastung abhängig vom Standort des Hotels sehr unterschiedlich ausfällt. So leiden insbesondere Stadthotels unter einer tiefen Auslastung im Vergleich zu der Zeit vor der Krise, da sie stärker von Geschäftsreisen und Kongressen sowie vom grenzüberschreitenden Tourismus abhängig sind als Hotels in alpinen Regionen und ländlichen Gebieten. Es ist anzunehmen, dass sich die Hotelauslastung in den Städten in zwei bis drei Jahren wieder normalisiert, obwohl manche Segmente wie beispielsweise der Kongress-tourismus auch mittelfristig zurückbleiben dürften.

Die vorliegenden Einschätzungen von HotellerieSuisse basieren auf Umfragen von Anfang November. Mittlerweile hat sich die epidemiologische Lage verschlechtert. Erste Länder sind wieder im Lockdown und Einreisebeschränkungen werden erweitert. So ist gut denkbar, dass die Prognosen zu optimistisch sind. Laut HotellerieSuisse haben viele Betriebe kürzlich eine Welle von Stornierungen erhalten, insbesondere für Firmen- und Weihnachtsanlässe. Die Lage der Beherbergungsbranche bleibt somit schwierig; laut einer Umfrage von HotellerieSuisse im Sommer/Herbst 2021 können 42 Prozent der Hotels noch nicht kostendeckend wirtschaften, und zwei Drittel der Betriebe gaben an, dass sie einen Konkurs nicht vollständig ausschliessen können.

Neben den Hotelbetreibern dürften auch die Eigentümerinnen und Eigentümern von Hotelimmobilien die Ertragsausfälle bei den Mietzinsen zu spüren bekommen. Im 2020 sanken die Immobilienwerte von Hotels an städtischer Lage zwischen 4 und rund 16 Prozent, wobei der Median bei einem Minus von 10 Prozent lag. Der Immobilienwert von Ferienhotels erfuhr trotz eines besseren Geschäftsgangs Abschlüsse zwischen 1 und rund 10 Prozent, mit dem Median bei einem Minus von 5 Prozent. Einzig Hotels an bester Lage in den Top-Ferientestinationen konnten eine leicht positive Wertentwicklung verzeichnen.

Zusammenfassung – Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Immobilien sind bei den Investorinnen und Investoren weiterhin sehr beliebt, zumal Anlagealternativen mit einem ähnlich attraktiven Rendite-Risiko-Profil, wie es Immobilienanlagen aufweisen, weiterhin rar sind. Die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen lagen in den ersten elf Monaten des Jahres 2021 im Mittel bei –0.24 Prozent. Zudem werden weniger Renditeliegenschaften zum Kauf auf dem Markt angeboten, als dass institutionellen Investoren zukaufen möchten. So ist nicht verwunderlich, dass die Transaktionspreise nochmals zugelegt und neue Höchststände erreicht haben. Zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 wurde bei den Wohnliegenschaften ein Anstieg der Transaktionspreise von 4.7 Prozent registriert. Bei den Geschäftsliegenschaften ist die Zahlungsbereitschaft mit 0.5 Prozent weniger stark angestiegen.

Als direkte Folge der steigenden Preisen gingen die Anfangsrenditen nochmals zurück, vor allem bei den Wohnliegenschaften. Bei den Geschäftsliegenschaften lässt sich gegenüber dem Vorjahr kein klarer Trend der Anfangsrenditen identifizieren. Bei den Büroliegenschaften mit guter Vermietungssituation oder an sehr guten Lagen ist die Nachfrage hoch, zumal dort den Arbeitnehmenden durch ein ansprechendes Arbeitsumfeld häufig eine attraktive Alternative zum Homeoffice geboten wird. Für Büroflächen an schlechten Lagen war aufgrund von vermehrtem Homeoffice nur eine geringe Nachfrage vorhanden, die sich mittlerweile wieder etwas erholt hat. Der Anlagemarkt für Verkaufsflächen verhält sich ähnlich; einzig Diskontierungssätze an der Highstreet in Zürich und Genf resultieren nochmals tiefer. Bei den Shoppingcentern sieht die Situation sehr differenziert aus, und auch bei den Hotels bestehen signifikante Unterschiede je nach Standort. So haben Hotels, welche auf Städtereisende ausgerichtet sind, aus Sicht der Investorinnen und Investoren an Attraktivität eingebüsst, während Hotels an attraktiven Gebirgslagen weiterhin gefragt sind.

Die Spitzenrenditen (netto) sind gemäss Wüest Partner in den vergangenen zwölf Monaten in den drei wichtigsten Nutzungen gesunken: Im Wohnsegment betragen sie im 2. Quartal 2021 in Zürich noch 1.25 Prozent und in Genf 1.60 Prozent, was gegenüber dem Vorjahresquartal einen Rückgang von 15 beziehungsweise 30 Basispunkten bedeutet. Bei Büroliegenschaften in Zürich sind die Spitzenrenditen um 25 Basispunkte auf 1.55 Prozent zurückgegangen. Zürcher Verkaufsflächen verzeichneten Spitzenrenditen von 2.20 Prozent und sind somit gegenüber dem 2. Quartal 2020 um 20 Basispunkte gesunken.

Auch das Interesse an indirekten Immobilienanlagen ist ungebrochen bei den Investoren. Hatten die Immobilienaktiengesellschaften letztes Jahr teilweise noch starke Kursverluste erlitten, zeigen diese im laufenden Jahr (von Januar bis August 2021) eine Performance von durchschnittlich 9.0 Prozent (gemäss WUPIX-A). Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass die klassischen Aktien gemessen am Swiss Performance Index ganze 19.7 Prozent in der gleichen Zeit zugelegt haben.

Bei den kotierten Immobilienfonds ist die Performance noch eindrücklicher. Sie hatten bereits in den letzten beiden Jahren stark zugelegt (2019: +21.7 Prozent; 2020: +11.7 Prozent gemäss WUPIX-F) und sind dieses Jahr nochmals mit +5.4 Prozent gewachsen, sodass sich bei vielen von ihnen neue Kurshöchststände einstellten. In der Folge nahmen auch die Agios (Aufpreis gegenüber dem geschätzten Nettoinventarwert) weiter zu und lagen Ende August 2021 durchschnittlich bei 46 Prozent (gewichtet nach Marktkapitalisierung). Diese hohen Agios machen die Immobilienfonds anfälliger für starke Kurskorrekturen.

Wüest Partner AG
Zürich, 22. Dezember 2021

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Weitere Angaben zu Immobilien finden sich in Anhang 14 (ab Seite 31) und in den Objektangaben (ab Seite 76).

Anhang: Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2021

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

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

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

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

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

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

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

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

Auf Seiten der Betriebskosten (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 einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (164 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.75%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.27%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.70%, der höchste bei 4.85%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2022 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/der Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

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

Disclaimer

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

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

Zürich, 22. Dezember 2021

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	424 723	426 692
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	50 099	48 261
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	115 164	119 387
Ertrag aus Retail	4	110 606	119 540
Ertrag aus Leben im Alter	4	72 420	–
Ertrag aus Asset Management	4	13 126	18 215
Andere betriebliche Erträge	4	6 778	12 836
Betriebsertrag		792 916	744 931
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	14	203 406	318 814
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 000	909
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	22 243	39 916
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	204 181	–
Immobilienaufwand	7	–71 739	–59 101
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–36 268	–33 377
Warenaufwand		–65 567	–63 726
Personalaufwand	8	–222 777	–172 625
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	15	–8 446	–7 400
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	15	–9 138	–8 981
Andere betriebliche Aufwendungen	9	–47 520	–43 945
Betriebsaufwand		–461 455	–389 155
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		762 291	715 415
Finanzaufwand	18	–60 511	–71 748
Finanzertrag		1 679	2 687
Gewinn vor Ertragssteuern		703 459	646 354
Ertragssteuern	10	–93 052	–138 977
Gewinn		610 407	507 377
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		610 510	507 377
Anteil Minderheiten		–103	–
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	21	8.04	6.68
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	21	7.55	6.28

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2020	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		142 750	114 656
Wertschriften		602	1 351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11	56 729	39 330
Sonstige kurzfristige Forderungen		5 005	6 268
Vorräte	12	30 786	33 263
Immobilienentwicklungen	13	27 628	–
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	14	–	53 466
Rechnungsabgrenzungen		33 109	31 009
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	14	216 401	250 124
Total Umlaufvermögen		513 010	529 467
Renditeliegenschaften	14	12 106 219	12 489 910
Mobiles Sachanlagevermögen	15	25 956	23 620
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 487	50 800
Übrige Finanzanlagen		4 060	4 285
Immaterielle Anlagen	15	25 450	32 243
Total Anlagevermögen		12 213 172	12 600 858
Total Aktiven		12 726 182	13 130 325
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	1 333 776	858
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 341	25 297
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		144 315	160 921
Immobilienentwicklungen	13	4 742	–
Rechnungsabgrenzungen	17	156 051	193 666
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 647 225	380 742
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	18	3 830 525	5 147 184
Latente Steuerverbindlichkeiten	10	1 162 803	1 263 720
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 993 328	6 410 904
Total Verbindlichkeiten		6 640 553	6 791 646
Aktienkapital	20	1 162 347	1 162 347
Kapitalreserven	20	177 198	50 016
Eigene Aktien	20	–161	–58
Gewinnreserven	20	4 746 245	5 126 374
Total Eigenkapital		6 085 629	6 338 679
Total Passiven		12 726 182	13 130 325

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn		610 407	507 377
Abschreibungen	15	17 584	16 381
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	14	–203 406	–318 814
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	–22 243	–39 916
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	–204 181	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–1 000	–909
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		3 783	2 021
Finanzaufwand		60 511	71 748
Finanzertrag		–1 679	–2 687
Ertragssteueraufwand	10	93 052	138 977
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–12 275	17 399
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		–1 710	20 409
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–2 460	–6 753
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–12 994	16 956
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		29 603	20 616
Ertragssteuerzahlungen		–54 500	–13 153
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		298 492	429 652
Investitionen in Renditeliegenschaften	14	–409 974	–276 646
Devestitionen von Renditeliegenschaften	14	76 907	186 295
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	15	–6 813	–5 064
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	571 394	–
Investitionen in Finanzanlagen		–7 601	–2 436
Devestitionen von Finanzanlagen		24 690	2 970
Investitionen in immaterielle Anlagen	15	–14 787	–15 774
Erhaltene Zinszahlungen		288	228
Erhaltene Dividenden		1 923	1 709
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		236 027	–108 718
Ausschüttung an Aktionäre	20	–288 678	–254 496
Erwerb eigene Aktien	20	–4 976	–2 904
Emission Anleihen	18	299 272	449 878
Rückzahlung Anleihe	18	–230 000	–300 000
Rückzahlung Wandelanleihe	18	–3 277	–
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–538 772	–1 033 012
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		267 579	865 700
Geleistete Zinszahlungen und Vorfälligkeitsentschädigungen		–65 982	–74 194
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–564 834	–349 028
Veränderung flüssige Mittel		–30 315	–28 094
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		173 065	142 750
Flüssige Mittel am Ende der Periode		142 750	114 656

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minderheiten	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2020		1 161 979	320 629	- 106	3 975 536	5 458 038	1 149	5 459 187
Gewinn		-	-	-	610 510	610 510	- 103	610 407
Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	3	-	-	-	-	-	- 1 046	- 1 046
Goodwill	3/16	-	-	-	304 538	304 538	-	304 538
Ausschüttung an Aktionäre	20	-	- 144 339	-	- 144 339	- 288 678	-	- 288 678
Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien	18	368	2 046	-	-	2 414	-	2 414
Aktienbezogene Vergütungen	20	-	- 1 138	4 921	-	3 783	-	3 783
Erwerb eigene Aktien	20	-	-	- 4 976	-	- 4 976	-	- 4 976
Total per 31.12.2020		1 162 347	177 198	- 161	4 746 245	6 085 629	-	6 085 629
Gewinn		-	-	-	507 377	507 377	-	507 377
Ausschüttung an Aktionäre	20	-	- 127 248	-	- 127 248	- 254 496	-	- 254 496
Aktienbezogene Vergütungen	20	-	66	3 007	-	3 073	-	3 073
Erwerb eigene Aktien	20	-	-	- 2 904	-	- 2 904	-	- 2 904
Total per 31.12.2021		1 162 347	50 016	- 58	5 126 374	6 338 679	-	6 338 679

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

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

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

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

2.2 Vergleichszahlen der Vorperiode

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

2.3 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 10 [11] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 24 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2021, die nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften und allfällige Zwischengewinne wurden eliminiert.

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

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

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

2.4 Kapitalkonsolidierung

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

2.5 Segmentberichterstattung

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

2.6 Flüssige Mittel

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

2.7 Wertschriften

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

2.8 Forderungen

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

2.9 Wertminderungen auf Forderungen

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

2.10 Vorräte

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

2.11 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

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

2.12 Immobilienentwicklungen

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

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

2.13 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

Es handelt sich hierbei um zum Verkauf gehaltene Aktiven beziehungsweise Gruppen von Aktiven, deren Verkauf hochwahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Damit ein Verkauf als hochwahrscheinlich 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 eines Jahres stattfinden. Diese Aktiven werden zum niedrigeren Buchwert oder Fair Value abzüglich Verkaufskosten bewertet. Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften fallen nur bezüglich Klassierung, nicht aber bezüglich Bewertung in diese Kategorie, und werden deshalb zum Fair Value gemäss Swiss GAAP FER 18 «Sachanlagen» bilanziert.

2.14 Langfristige Finanzanlagen

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

2.15 Bestandsliegenschaften und unbebaute Grundstücke (Renditeliegenschaften)

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

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

2.16 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (Renditeliegenschaften)

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

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

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

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

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

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

2.17 Mobiles Sachanlagevermögen

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

2.18 Immaterielle Anlagen

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

2.19 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

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

2.20 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Anlagen inklusive Goodwill

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

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

2.21 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden der Vermögenswert und die Leasingverbindlichkeit bilanziert.

2.22 Ertragssteuern

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

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

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

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

2.23 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, welche innert Jahresfrist zur Zahlung fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten von über zwölf Monaten. Die Finanzverbindlichkeiten können unbesicherte Kredite, grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen, Anleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.24 Derivative Finanzinstrumente

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

2.25 Rückstellungen

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

2.26 Wandelanleihen

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

2.27 Eigenkapital

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

2.28 Eigene Aktien

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

2.29 Dividenden

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

2.30 Personalvorsorge

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

2.31 Aktienbezogene Vergütungen

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

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

2.32 Betriebsertrag und Ertragsrealisation

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

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

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

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

2.33 Zinsen

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

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

2.34 Transaktionen mit Nahestehenden

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

2.35 Ergebnis pro Aktie (EPS)

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

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises**3.1 Akquisitionen**

Keine Akquisitionen im Berichts- und im Vorjahr.

3.2 Verkäufe im Berichtsjahr

Keine.

3.3 Verkäufe im Vorjahr

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

Die Tertianum Gruppe beinhaltet den gesamten Geschäftsbereich Leben im Alter, das heisst den operativen Betrieb von 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. Der Kaufvertrag umfasst den operativen Betrieb und somit sämtliche Konzerngesellschaften im Tätigkeitsbereich Leben im Alter.

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

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

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

3.4 Gruppeninterne Fusionen in der Berichtsperiode

Im Segment Dienstleistungen wurde per 1. Januar 2021 die immoveris ag, Bern, in die Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, fusioniert.

3.5 Gruppeninterne Fusionen im Vorjahr

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

4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen.
 - Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Detailhandel und Asset Management.
- Im Vorjahr ist die per 28. Februar 2020 verkaufte Tertianum Gruppe (Leben im Alter) noch zu zwei Monaten enthalten.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2021 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	444 420	12 953	457 373	–30 681	426 692
davon von Dritten	413 739	12 953	426 692	–	426 692
davon von anderen Segmenten	30 681	–	30 681	–30 681	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	48 261	–	48 261	–	48 261
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	146 118	146 118	–26 731	119 387
Ertrag aus Retail	–	119 553	119 553	–13	119 540
Ertrag aus Asset Management	–	18 215	18 215	–	18 215
Andere betriebliche Erträge	2 174	12 670	14 844	–2 008	12 836
Betriebsertrag	494 855	309 509	804 364	–59 433	744 931
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	318 814	–	318 814	–	318 814
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	909	–	909	–	909
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	39 916	–	39 916	–	39 916
Immobilienaufwand	–71 189	–44 840	–116 029	56 928	–59 101
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–33 377	–	–33 377	–	–33 377
Warenaufwand	–	–63 726	–63 726	–	–63 726
Personalaufwand	–22 141	–150 888	–173 029	404	–172 625
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–470	–6 930	–7 400	–	–7 400
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–4 390	–4 591	–8 981	–	–8 981
Andere betriebliche Aufwendungen	–18 946	–27 100	–46 046	2 101	–43 945
Betriebsaufwand	–150 513	–298 075	–448 588	59 433	–389 155
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	703 981	11 434	715 415	–	715 415

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2020

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

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

5 Funds From Operations FFO

Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

in CHF 1000	ohne Tertianum ¹ 01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	555 862	715 415
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	7 066	7 400
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	8 703	8 981
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	–203 406	–318 814
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	–22 243	–39 916
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	–1 000	–909
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen ²	–64 172	–50 148
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	2 211	1 937
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	–10 431	–23 075
FFO I	272 590	300 871
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	22 243	39 916
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	–12 439	–14 985
FFO II	282 394	325 802
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	75 964 863	75 968 104
FFO I pro Aktie in CHF	3.59	3.96
FFO II pro Aktie in CHF	3.72	4.29

¹ Angaben ohne Tertianum Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Nicht enthalten sind die im Zuge der Umfinanzierung bezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen (Einmalaufwendungen) von CHF 24.913 Mio.

6 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Verkaufsgewinne Liegenschaften	15 591	–
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	6 652	39 916
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	22 243	39 916

Im Berichtsjahr wurden zwei [zwei] Bestandsliegenschaften, eine weitere Gebäudeeinheit (E) des Projekts Espace Tourbillon sowie fünf [zwei] Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräussert. Der Bau des Gebäudes A im Espace Tourbillon wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Die Transaktionen sind dementsprechend in zwei Bestandteile gegliedert. Einerseits in einen Verkauf des Stockwerkeigentums im Bau und andererseits in die Weiterführung der Bautätigkeit als Serviceleistung. Der Verkauf beinhaltet den Grundstückanteil, die angefallenen Projektierungskosten sowie die geleisteten Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgt als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die Serviceleistung beinhaltet die Fertigstellung der Stockwerkeinheit bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung aufgrund des Baufortschritts (Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 11 und 12).

7 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Liegenschaftsaufwand	–34 888	–36 644
Fremdmieten	–20 274	–5 737
Aufwand für Dritteleistungen	–6 073	–5 996
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 283	–4 782
Baurechtszinsen	–6 221	–5 942
Total Immobilienaufwand	–71 739	–59 101

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 8.428 Mio. [CHF 8.393 Mio.], Nebenkosten zu- lasten des Eigentümers von CHF 16.249 Mio. [CHF 12.419 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.922 Mio. [CHF 7.530 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 4.045 Mio. [CHF 6.546 Mio.] an.

Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Rückgang der Fremdmieten aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020.

8 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Löhne und Gehälter	- 181 598	- 141 567
Sozialversicherungsaufwand	- 13 305	- 9 619
Personalvorsorge	- 18 693	- 15 513
Diverse Personalaufwände	- 9 181	- 5 926
Total Personalaufwand	- 222 777	- 172 625
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	1 728	1 667
Anzahl Vollzeitäquivalente per 31.12.	1 505	1 474

Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Rückgang des Personalaufwands aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020.

9 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	- 15 859	- 14 309
Sachversicherungen, Gebühren	- 1 103	- 748
Kapitalsteuern	- 4 079	- 3 824
Verwaltungsaufwand	- 11 875	- 9 756
Revisions- und Beratungsaufwand	- 5 919	- 6 571
Marketing	- 6 035	- 5 535
Inkasso- und Debitorenverluste	- 2 650	- 3 202
Total andere betriebliche Aufwendungen	- 47 520	- 43 945

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

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

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 5.919 Mio. [CHF 5.256 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.652 Mio. [CHF 0.663 Mio.].

10 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–27 018	–39 528
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	3 518	1 468
Total laufende Ertragssteuern	–23 500	–38 060
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–83 718	–118 677
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	1 201	8 247
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7 425	7 865
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	7 114	1 648
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–1 554	–
Übrige latente Steuern	–20	–
Total latente Steuern	–69 552	–100 917
Total Ertragssteuern	–93 052	–138 977

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn vor Ertragssteuern	703 459	646 354
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 20%	–140 692	–129 271
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	165	–11 419
Effekt aus reduzierter Besteuerung durch Beteiligungsabzug	41 066	199
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	7 114	1 648
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	3 518	1 468
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	–4 223	–1 602
Total Ertragssteuern	–93 052	–138 977

Latente Steuern

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

Bei Aufwertungen, die über die wieder einbringbaren Abschreibungen hinausgehen, werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 11.1% und 27.0% [5.0% und 25.0%] zu berücksichtigen sind.

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

Aktive latente Ertragssteuern

Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden nur diejenigen aktiviert, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Im Berichts- sowie im Vorjahr wurden aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit keine latenten Steuerguthaben aktiviert.

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Nach 1 Jahr	11	5
Nach 2 Jahren	5	7 123
Nach 3 Jahren	7 123	3
Nach 4 Jahren	3	4 235
Nach 5 Jahren	4 235	478
Nach 6 Jahren	478	16 108
Nach 7 und mehr Jahren	16 229	8 144
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	28 084	36 096

Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	2020	2021
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 099 397	1 162 803
Veränderung aus Akquisitionen/Devestitionen von Gruppengesellschaften	-4 512	-
Veränderung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	-1 201	-8 247
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	83 658	118 677
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	-7 425	-7 865
Steuersatzänderungen	-7 114	-1 648
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 162 803	1 263 720

11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	61 048	45 930
Wertminderungen	-4 319	-6 600
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56 729	39 330

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2020 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2021 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	39 410	-	34 238	-841
Fällig zwischen 1 und 30 Tagen	7 478	-520	3 625	-269
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 558	-693	1 875	-1 206
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	473	-116	414	-404
Fällig seit über 120 Tagen	8 129	-2 990	5 778	-3 880
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	61 048	-4 319	45 930	-6 600

12 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Handelswaren	32 088	35 482
Übrige Vorräte	15	13
Wertminderungen	–1 317	–2 232
Total Vorräte	30 786	33 263

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

13 Immobilienentwicklungen

Per Bilanzstichtag sind sämtliche verkauften Immobilienentwicklungen abgeschlossen. Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode beläuft sich auf CHF 48.261 Mio. [CHF 50.099 Mio.]. Die Abgrenzungen im Vorjahr stammen aus Immobilienentwicklungen, welche während der Bauphase verkauft wurden und im Auftrag der Käufer fertiggestellt werden. Beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf wurden im Jahr 2017 von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Am 15. April 2021 konnte das Haus C schlüsselfertig an die neue Besitzerin übergeben werden. Für das Gebäude D erfolgte die Fertigstellung und Übergabe im 4. Quartal 2021. Zudem wurden gewerbliche Flächen im Gebäude A des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon im Stockwerkeigentum verkauft.

14 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Liegenschaf- ten	Total
Total per 01.01.2020	37 498	11 030 239	603 557	11 671 294	94 136	–	11 765 430
Käufe	3 441	87 643	37	91 121	–	–	91 121
Folgeinvestitionen	856	143 516	182 252	326 624	18 106	–	344 730
Aktivierete Bauzinsen	–	–	7 342	7 342	–	–	7 342
Umklassierungen	–	–2 116	–106 412	–108 528	108 528	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–38 100	–	–38 100	–16 564	–	–54 664
Abgänge aus Devestitionen	–	–34 745	–	–34 745	–	–	–34 745
Positive Fair Value-Anpassung	754	362 457	46 862	410 073	12 195	–	422 268
Negative Fair Value-Anpassung	–387	–206 486	–11 989	–218 862	–	–	–218 862
Fair Value-Anpassung	367	155 971	34 873	191 211	12 195	–	203 406
Total per 31.12.2020	42 162	11 342 408	721 649	12 106 219	216 401	–	12 322 620
Käufe	–	18 082	–	18 082	–	–	18 082
Folgeinvestitionen	201	121 666	128 748	250 615	23 338	–	273 953
Aktivierete Bauzinsen	–	533	5 438	5 971	439	–	6 410
Umklassierungen	–	–197 807	–14 952	–212 759	159 293	53 466	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–1 609	–1 609	–144 770	–	–146 379
Positive Fair Value-Anpassung	800	482 520	18 680	502 000	167	–	502 167
Negative Fair Value-Anpassung	–130	–168 565	–9 914	–178 609	–4 744	–	–183 353
Fair Value-Anpassung	670	313 955	8 766	323 391	–4 577	–	318 814
Total per 31.12.2021	43 033	11 598 837	848 040	12 489 910	250 124	53 466	12 793 500
Gestehungskosten per 31.12.2020	33 566	8 380 583	619 200	9 033 349	172 238	–	9 205 587
Gestehungskosten per 31.12.2021	33 759	8 434 064	650 179	9 118 002	227 664	46 449	9 392 115
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2020	8 596	2 961 825	102 449	3 072 870	44 163	–	3 117 033
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2021	9 274	3 164 773	197 861	3 371 908	22 460	7 017	3 401 385
Brandversicherungswerte per 01.01.2020 ¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	–	7 423 435
Brandversicherungswerte per 01.01.2021 ¹	11 945	6 946 479	350 734	7 309 158	171 037	–	7 480 195
Brandversicherungswerte per 31.12.2021¹	12 569	6 894 067	401 723	7 308 359	277 869	34 286	7 620 514

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

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 31. Dezember 2021 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2020 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2021 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	61 207	13.5	58 756	13.0
Über 1 Jahr	63 618	14.0	44 525	9.8
Über 2 Jahre	33 755	7.4	56 761	12.5
Über 3 Jahre	47 268	10.4	35 777	7.9
Über 4 Jahre	34 289	7.6	72 020	15.9
Über 5 Jahre	55 000	12.1	27 654	6.1
Über 6 Jahre	17 899	3.9	9 261	2.0
Über 7 Jahre	8 503	1.9	21 324	4.7
Über 8 Jahre	20 491	4.5	19 256	4.3
Über 9 Jahre	16 829	3.7	45 556	10.1
Über 10 Jahre	94 393	21.0	61 869	13.7
Total	453 252	100.0	452 759	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.) von insgesamt CHF 30.942 Mio. [CHF 25.140 Mio.]

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2021 [31. Dezember 2020].

Mietausfälle aus Leerständen

Die Mietausfälle aus Leerständen betragen CHF 20.465 Mio [CHF 22.232 Mio.], was einer Leerstandsquote von 4.6% [5.1%] entspricht. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund Totalumbau nicht nutzbar sind, weder im Sollmietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 76.

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.9% [22.7%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2020	31.12.2021
Tertianum	5.6	6.0
Coop	5.5	5.3
Magazine zum Globus (vormals Migros)	4.5	4.7
Swisscom	4.7	3.4
Zürich Insurance Group	2.4	2.5

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

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

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

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

Details zu den Bewertungsmethoden und -annahmen können dem Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, ab Seite 3 entnommen werden.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2021

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	43.033	10 552.324	1 191.167	1 006.976
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.42	2.76	2.70	3.10
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.75	4.05
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.10	1.70	2.15	2.35
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 692	120 bis 530	255 bis 285
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 930	90 bis 780	180 bis 535
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 9 000	120 bis 1 190	240 bis 395
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	220 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	25 bis 500	48 bis 200	90 bis 170
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2020

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

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

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

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

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des durchschnittlich angewendeten Diskontierungssatzes von 2.75% [2.91%] wirkt sich bei einer Schwankung von ± 10 Basispunkten [± 10 Basispunkten] mit +3.8% [+3.5%] positiv beziehungsweise -3.8% [-3.6%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften aus.

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

Eine Veränderung der Marktmietpreise um $\pm 2.0\%$ [$\pm 2.0\%$] bewirkt eine Veränderung von +2.2% [+2.2%] positiv beziehungsweise -2.5% [-2.2%] negativ auf den Fair Value der Bestandsliegenschaften.

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

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

Projektbeschreibung	Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 225 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	Haus F und I (Labor und Büro) in Vermarktung, Haus H und G (Labor und Büro) zu 100% vermietet.
Fertigstellung	1. Etappe: 2021, 2. Etappe: 2023

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; Mietverträge über ca. 6 000 m ² abgeschlossen
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 74 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Anlagevolumen: ca. CHF 89 Mio. (Gebäude B, Grundausbau). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung; 40% vermietet (Gebäude B)
Fertigstellung	2023 (Vollausbau)

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

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Anlagevolumen: ca. CHF 47 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

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

Projektbeschreibung	Umnutzung zum Standort für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum mit Arbeitsplätzen, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, Flächen für Veranstaltungen, Gastronomie und Freizeit. Anlagevolumen: ca. CHF 136 Mio. (Umbau, Grundausbau). Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2022 (Vollausbau)

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

Projektbeschreibung	Entwicklung Baulandreserve und Realisierung Neubau. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen, u.a. Labornutzungen. Anlagevolumen: ca. CHF 95 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor; Baubeginn 2022
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2024

Zürich, Müllerstrasse 16, 20

Projektbeschreibung	Totalsanierung einer Büroliegenschaft. Die Liegenschaft verfügt über sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und drei Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 222 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

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

15 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2021	–	82 833	82 833	54 808	54 808
Zugänge	–	5 064	5 064	15 774	15 774
Anschaffungskosten per 31.12.2021	–	87 897	87 897	70 582	70 582
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2021	–	56 877	56 877	29 358	29 358
Abschreibungen	–	7 400	7 400	8 981	8 981
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2021	–	64 277	64 277	38 339	38 339
Total per 31.12.2021	–	23 620	23 620	32 243	32 243

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

16 Goodwill

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

Theoretischer Anlagespiegel Goodwill

in CHF 1 000	2020	2021
Anschaffungskosten per 01.01.	454 293	149 755
Abgänge aus Devestitionen	-304 538	-
Anschaffungskosten per 31.12.	149 755	149 755
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	430 520	147 066
Zugänge	2 313	1 739
Abgänge aus Devestitionen	-285 767	-
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	147 066	148 805
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	2 689	950

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Eigenkapital gemäss Bilanz	6 085 629	6 338 679
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	2 689	950
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	6 088 318	6 339 629

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	610 407	507 377
Theoretische Abschreibung Goodwill	-2 313	-1 739
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	285 767	-
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	893 861	505 638

17 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Renovations- und Projektierungskosten	98 078	112 764
Warenaufwand	4 028	3 664
Andere betriebliche Aufwendungen	28 031	34 352
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	25 216	42 865
Zinsen	698	21
Total passive Rechnungsabgrenzungen	156 051	193 666

18 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	1 033 870	858
Anleihen	299 906	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 333 776	858
Grundpfandgesicherte Kredite	1 681 000	844 700
Unbesicherte Kredite	–	1 702 000
Wandelanleihen	539 651	541 165
Anleihen	1 609 536	2 059 319
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	338	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 830 525	5 147 184
Total Finanzverbindlichkeiten	5 164 301	5 148 042

Am 1. Dezember 2021 hat Swiss Prime Site mit elf Schweizer Bankinstituten zwei unbesicherte Kreditfazilitäten über insgesamt CHF 2.600 Mrd. abgeschlossen. Einerseits wurden damit grundpfandgesicherte Kredite abgelöst. Andererseits sichert sich Swiss Prime Site vertraglich zugesagte Kreditfazilitäten (Committed Credit Facility), welche einer Bereitstellungskommission unterliegen. Per Bilanzstichtag beträgt die zugesicherte, nicht beanspruchte Kreditfazilität CHF 898.000 Mio. Die beiden Verträge haben eine Laufzeit von fünf bzw. sechs Jahren und verfügen über Verlängerungsoptionen. Die wichtigsten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) beziehen sich auf den Belehnungsgrad (LTV) und den Zinsdeckungsfaktor. Der Belehnungsgrad (Finanzverbindlichkeiten in Prozent der Bilanzsumme) darf während sechs Monaten 50% und zu keiner Zeit 55% übersteigen. Der Zinsdeckungsfaktor ergibt sich aus der Division des Ertrags aus Vermietung von Liegenschaften mit den Zinsaufwendungen und muss mindestens 4.0 betragen. Per Bilanzstichtag beträgt der Belehnungsgrad 39.2% und der Zinsdeckungsfaktor 8.5. Im Zuge der Umfinanzierung wurden Vorfälligkeitsent-schädigungen von CHF 24.913 Mio. bezahlt und dem Finanzaufwand des Berichtsjahres belastet.

Per 11. Februar 2021 hat die Swiss Prime Site Finance AG eine siebenjährige Anleihe (Green Bond) im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.375% ausgegeben. In der Berichtsperiode wurden zwei bestehende Anleihen um insgesamt CHF 150.000 Mio. erhöht. Eine Anleihe über CHF 300.000 Mio. wurde nach Laufzeitende am 16. April 2021 zurückbezahlt. Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 40.2% [41.9%].

Anleihen

		CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026 ¹
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.000	100.000	250.000	350.000
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	0.000	189.940	99.755	249.962	351.639
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	299.906	189.917	99.672	249.952	249.434
Zinssatz	%	1.75	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	7	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorenummer		23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	0.000	194.370	105.350	252.625	358.750
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	301.860	196.080	107.350	254.000	257.250

		CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031 ²
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	300.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	351.499	299.338	299.356	217.830
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	351.784	0.000	299.275	169.502
Zinssatz	%	1.25	0.375	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	8	7	9	12
Fälligkeit	Datum	02.04.2027	11.02.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorennummer		41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	58 194 773 (SPS20)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	364.525	299.100	302.550	213.730
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	370.475	0.000	305.700	167.790

¹ Aufstockung der Anleihe um CHF 100 Mio. per 19.03.2021

² Aufstockung der Anleihe um CHF 50 Mio. per 16.04.2021

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	245.990	295.175
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	244.954	294.697
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	248.861	301.821
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	247.871	297.223

In der Berichtsperiode fanden keine Wandlungen statt.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2020 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	31.12.2021 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.07	2 378 206	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160		5 334 160

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1000	31.12.2020 Total Nominal- wert	31.12.2021 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 489 130	4 238 488
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 196 000	576 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	772 470	284 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	621 400	32 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	70 000	–
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 000	20 000
Total Finanzverbindlichkeiten	5 169 000	5 151 688

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2021 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	858	862	4	858	–	–	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	25 297	–	25 297	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	160 921	160 921	–	160 921	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	5 147 184	5 336 855	18 084	–	15 131	–	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 334 260	5 523 935	18 088	187 076	15 131	–	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500

in CHF 1000	31.12.2020 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	1 333 776	1 341 616	6 453	973 870	1 293	360 000	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 341	8 341	–	8 341	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	144 315	144 315	–	144 315	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	3 830 187	4 065 162	19 031	–	19 031	–	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 316 619	5 559 434	25 484	1 126 526	20 324	360 000	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900
Derivate mit negati- vem Fair Value	338	304	–	244	–	60	–	–	–	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	338	304	–	244	–	60	–	–	–	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 316 957	5 559 738	25 484	1 126 770	20 324	360 060	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 5.8 [4.8] Jahre.

19 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in CHF 1000	Über-/	Wirtschaftli-	Auf die	Vorsorgeaufwand im	
	Unterdeckung	cher Anteil	abgegrenzte	Personalaufwand	
	31.12.2021	cher Anteil	Beiträge	01.01.–	01.01.–
		Konzern		31.12.2020	31.12.2021
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	–	–	–	–1 883	–
Vorsorgepläne mit Überdeckung	45 491	–	–15 513	–16 710	–15 513
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	–	–	–	–100	–
Total	45 491	–	–15 513	–18 693	–15 513

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

20 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene	Nominalwert	
	Namenaktien	in CHF	in CHF 1000
Aktienkapital per 01.01.2020	75 946 349	15.30	1 161 979
Wandlungen	24 015	15.30	368
Aktienkapital per 31.12.2020	75 970 364	15.30	1 162 347
Aktienkapital per 31.12.2021	75 970 364	15.30	1 162 347

Die am 31. Dezember 2021 gehaltenen 655 [1844] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1162.337 Mio. [CHF 1 162.318 Mio.] aus 75969 709 [75 968 520] Namenaktien.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

	Anzahl	Nominalwert	
	Namenaktien	in CHF	in CHF 1000
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 01.01.2020	7 000 000	15.30	107 100
Beanspruchung bedingtes Kapital aufgrund von Wandlungen	–24 015	15.30	–368
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2020	6 975 985	15.30	106 733
Genehmigtes und bedingtes Kapital per 31.12.2021 ¹	6 975 985	15.30	106 733

¹ Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 378 206 Aktien (CHF 36.387 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das Aktienkapital kann der Verwaltungsrat somit gemäss Art. 3a der Statuten nur um einen Betrag von CHF 70.346 Mio., was 4 597 779 Aktien entspricht, erhöhen

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. März 2023 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

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

Kapitalreserven

	in CHF 1000
Kapitalreserven per 01.01.2020	320 629
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 144 339
Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien	2 046
Aktienbezogene Vergütungen	– 518
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 620
Kapitalreserven per 31.12.2020	177 198
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	– 127 248
Aktienbezogene Vergütungen	77
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	– 11
Kapitalreserven per 31.12.2021	50 016

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

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

Eigene Aktien

	in CHF 1000
Eigene Aktien per 01.01.2020	– 106
Erwerb eigene Aktien, 42 900 Namenaktien, CHF 115.98 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 4 976
Aktienbezogene Vergütungen, 42 168 Namenaktien, CHF 102.00 durchschnittlicher Transaktionspreis	4 301
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	620
Eigene Aktien per 31.12.2020	– 161
Erwerb eigene Aktien, 32 550 Namenaktien, CHF 89.21 durchschnittlicher Transaktionspreis	– 2 904
Aktienbezogene Vergütungen, 33 739 Namenaktien, CHF 88.78 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 996
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	11
Eigene Aktien per 31.12.2021	– 58

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten bewertet und als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Erfolge aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen werden direkt mit den Kapitalreserven verrechnet. Per Bilanzstichtag halten die Gruppengesellschaften 655 Aktien [1 844 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 228 946 Aktien [290 049 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1000
Gewinnreserven per 01.01.2020	3 975 536
Gewinn	610 510
Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Devestitionen von Gruppengesellschaften	304 538
Ausschüttung an Aktionäre	– 144 339
Gewinnreserven per 31.12.2020	4 746 245
Gewinn	507 377
Ausschüttung an Aktionäre	– 127 248
Gewinnreserven per 31.12.2021	5 126 374

Minderheiten

	in CHF 1000
Minderheiten per 01.01.2020	1 149
Gewinn Minderheiten	– 103
Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	– 1 046
Minderheiten per 31.12.2020	–
Gewinn Minderheiten	–
Minderheiten per 31.12.2021	–
Eigenkapital per 31.12.2021	6 338 679
Eigenkapital per 31.12.2020	6 085 629

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 23. März 2021 [24. März 2020] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Gesamtausschüttung von CHF 3.35 [CHF 3.80] pro Aktie. Die Ausschüttung setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen (verrechnungssteuerfrei) von CHF 1.67 [CHF 1.90] pro Aktie sowie einer ordentlichen Dividende von CHF 1.67 brutto [CHF 1.90] pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig).

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 75 969 242 [75 968 018] Aktien. Die Ausschüttung an Aktionäre im Betrag von CHF 254.496 Mio. [CHF 288.678 Mio.] erfolgte am 29. März 2021 [1. April 2020].

21 Kennzahlen pro Aktie

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	610 510	507 377
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	3 100	3 096
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	613 610	510 473

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 946 349	75 970 364
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	22 207	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	– 3 693	– 2 260
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	75 964 863	75 968 104
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	– 22 207	–
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	24 015	–
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 300 831	81 302 264

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Gewinn pro Aktie (EPS)	8.04	6.68
Verwässerter Gewinn pro Aktie	7.55	6.28
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	95.41	100.07
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern¹	80.11	83.44

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

22 Zukünftige Verpflichtungen und verpfändete Aktiven

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

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
2021	212 824	n.a.
2022	106 707	231 332
2023	53 908	155 835
2024	–	32 123
2027	3 000	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	376 439	422 290

Operative Leasingvereinbarungen

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

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	12 276	14 357
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	42 225	43 199
Leasingzahlungen über 5 Jahre	338 112	328 591
Total zukünftige Leasingzahlungen	392 613	386 147

Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 842 035	2 102 027
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 291 053	1 011 386
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	2 714 870	845 558

23 Transaktionen mit Nahestehenden

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

Verwaltungsrat und Gruppenleitung

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

Die Verwaltungsrats honorare werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von drei Jahren [drei Jahren]. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 7 917 Aktien [7 370 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.715 Mio. [CHF 0.647 Mio.] übertragen.

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

Im Berichtsjahr wurden der Gruppenleitung 14 552 [10 082] Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 87.15 [CHF 94.75] (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerfolgsrechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 1.078 Mio. [CHF 0.988 Mio.].

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 686	4 163
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 611	1 601
Aktienbezogene Vergütung	1 557	1 726
Übrige Vergütungskomponenten	73	90
Altersvorsorgeleistungen	466	641
Übrige Sozialleistungen	411	370
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	7 804	8 591
Pauschalspesen	130	156

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentsalden von CHF –0.424 Mio. [CHF 0.287 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung betrugen CHF 0.868 Mio. [CHF 0.135 Mio.]. Die Forderungen gegenüber dem neu lancierten Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial betragen CHF 1.363 Mio. [keine]. Der Ertrag aus Asset-Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 14.797 Mio. [CHF 12.259 Mio.]. Der Ertrag aus Asset Management mit der Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial betrug CHF 1.269 Mio [keine]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug CHF 4.331 Mio. [CHF 3.020 Mio.]. Es entstanden keine Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für übrige nahestehende Stiftungen [CHF 0.008 Mio.].

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

24 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
immoveris ag, Bern ¹	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	Finanz dienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ¹	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Fusion der immoveris ag in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2021

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

25 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.8	7.7
State Street Corporation, Boston	>3.0	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.3	3.8

26 Risikomanagement**Kontinuität sicherstellen und Chancen nutzen**

Swiss Prime Site ist einem breiten Spektrum von Chancen und Risiken ausgesetzt. Zur Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ist es entscheidend, Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, regulatorischen, technologischen und ökologischen Umfeld frühzeitig zu erkennen. Das Management von Chancen und Risiken als integrierter Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie hat bei Swiss Prime Site deshalb einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen setzt diesbezüglich einen systematischen Prozess um, der eine wichtige Grundlage für eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung und einen nachhaltigen Unternehmenserfolg bildet.

Das Risikomanagement von Swiss Prime Site basiert auf der gruppenweit gültigen Risikopolitik. Diese legt einen homogenen, verantwortungsbewussten Umgang mit Chancen und Risiken fest und fördert ein einheitliches Verständnis des Risikomanagements innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe.

Systematisches Risikomanagement auf allen Ebenen

Das Risikomanagementsystem von Swiss Prime Site stützt sich auf das gruppenweit gültige Risikomanagementreglement ab. Darin werden die Mindestanforderungen und Vorgaben an den Risikomanagementprozess festgelegt, wobei jede Gruppengesellschaft weitere spezifische Vorgaben und Reglemente erlassen darf. Das Risikomanagementreglement umfasst die folgenden Elemente: Grundsätze, Kontrollumfeld, Kommunikation, Organisation und Prozesse.

Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess umfasst sämtliche Tätigkeiten zur Bewirtschaftung der Chancen und Risiken. Die Identifizierung der Risiken ist ein laufender und dynamischer Prozess unter Einbezug aller Mitarbeitenden. Im regelmässigen Dialog mit verschiedenen Stakeholdern und auf der Basis von Analysen der verfügbaren internen sowie externen Informationen werden bestehende sowie neue Risiken und Chancen laufend überwacht und bedarfsweise Massnahmen definiert. Einen zentralen Bestandteil im Risikomanagementprozess stellen die jährlichen Risikogesprächen dar. Diese erfolgen einerseits zwischen der Geschäftsleitung und dem Risk & Audit Committee der jeweiligen Gruppengesellschaft und andererseits zwischen den Risikoeignern und der Abteilung Group Risk Management.

Zentrale Risikomanagementmassnahmen

Die Risikobewältigung ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagements von Swiss Prime Site. Die Angemessenheit der Umsetzung und der Reifegrad werden regelmässig, jedoch mindestens jährlich durch das Group Audit & Risk beurteilt. Bedarfsweise erfolgt dabei eine aktive Koordinations- und Unterstützungsrolle in der Umsetzung. Die Verantwortung zur Einhaltung der gruppenweiten Anforderungen sowie zum Aufbau und zur Umsetzung der Massnahmen in diesen Themenfeldern obliegt weiterhin dem operativen Management der einzelnen Gruppengesellschaften. Die von Swiss Prime Site definierten und umgesetzten Massnahmen zur Risikobewältigung können in acht übergeordneten Kategorien/Themengebieten zusammengefasst werden: organisatorische Massnahmen, Weisungs- und Prozesswesen, interne und externe Revision, Versicherungswesen, internes Kontrollsystem (IKS), Cyber-Risiken und Nachhaltigkeits- resp. Klimarisiken.

Wichtigste Risiken in den verschiedenen Geschäftsfeldern

Im Rahmen der Risikobeurteilung 2021 wurden Hauptrisikothemen für Swiss Prime Site identifiziert: Dabei wurden umfassende Massnahmen zur Reduzierung von negativen Auswirkungen definiert. Detaillierte Erläuterungen hierzu vgl. Corporate Governance Bericht.

27 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 10. Februar 2022 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 23. März 2022.

Rückwirkend auf den 1. Januar 2022 hat die Swiss Prime Site AG 100% der Anteile der Akara Gruppe in Zug erworben. Die Akara Funds AG ist ein FINMA regulierter Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzimmobilien. Zur Gruppe gehören ausserdem die Akara Real Estate Management AG, welche Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Entwicklung, Realisation, Bewirtschaftung und Vermarktung erbringt, sowie die Akara Property Development AG, welche die Geschäftsführung für eine Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen (KmGK) wahrnimmt. Die Gruppe beschäftigt insgesamt rund 50 spezialisierte Immobilienfachkräfte, welche allesamt übernommen werden. Die Real Estate Assets under Management betragen insgesamt rund CHF 2.3 Mrd. und setzen sich aus dem «Akara Diversity PK», einem Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen, dem Private Equity Produkt «Akara Property Development 1 KmGK» für qualifizierte Anleger und einer Entwicklungspipeline (u. a. Akara Tower, Baden) von über CHF 240 Mio. zusammen. Es ist geplant, die Akara-Gruppe bzw. die jeweiligen Gesellschaften im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 in die Swiss Prime Site Solutions zu integrieren und die beiden Fondsleitungen zu fusionieren. Durch die beabsichtigte Zusammenlegung wächst Swiss Prime Site Solutions zu einem der führenden Schweizer Real Estate Asset Manager mit Real Estate Assets under Management (inkl. Entwicklungspipeline) von über CHF 6.5 Mrd. und einem erwarteten EBIT-Beitrag 2022 von CHF 27 bis 28 Mio. Die Akquisition wird zu 35% aus Aktien von Swiss Prime Site aus dem dafür vorgesehenen genehmigten Kapital finanziert.

Im Februar 2022 hat Moody's Investors Service das langfristige Emittentenrating der Swiss Prime Site AG mit A3 und stabilem Outlook bewertet. Dies bestätigt die ausgezeichnete Bonität von Swiss Prime Site.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)

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

Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen

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

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

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

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

EPRA NDA (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter Swiss GAAP FER angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend werden der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert, der notwendig wäre, Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien angekauft und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte (bei uns primär IT-Systeme) vollständig exkludiert.

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

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

Funds From Operations FFO

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 5 der Konzernrechnung.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latenter Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

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

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

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

Leerstandsquote

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

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

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

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

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

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Zinspflichtiges Fremdkapital

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



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr, sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 12 bis 47, 76 bis 83) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

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



Bewertung der Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2021 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 12,489,910 auf.

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2021 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1,263,720.

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

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

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

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

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



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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 10. Februar 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Dividendenertrag	2.2	166 900	192 683
Sonstiger Finanzertrag	2.3	13 659	13 290
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen	2.4	375 096	–
Übriger betrieblicher Ertrag		94	193
Total Betriebsertrag		555 749	206 166
Finanzaufwand	2.5	–6 419	–13 403
Personalaufwand		–1 717	–1 754
Übriger betrieblicher Aufwand	2.6	–9 670	–6 481
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		–2 533	–9 311
Total Betriebsaufwand		–20 339	–30 949
Gewinn vor Steuern		535 410	175 217
Direkte Steuern		–70	124
Gewinn	4	535 340	175 341

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2020	31.12.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		277	39
Wertschriften mit Börsenkurs		291	294
Übrige kurzfristige Forderungen	2.7	167 173	192 624
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 792	1 575
Total Umlaufvermögen		169 533	194 532
Finanzanlagen	2.8	255 755	67 559
Beteiligungen	2.9	2 387 956	2 378 956
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 092	1 178
Total Anlagevermögen		2 645 803	2 447 693
Total Aktiven		2 815 336	2 642 225
Passiven			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.10	1 594	2 280
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 305	4 691
Total kurzfristiges Fremdkapital		6 899	6 971
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.11	788 930	694 862
Total langfristiges Fremdkapital		788 930	694 862
Total Fremdkapital		795 829	701 833
Aktienkapital	2.12	1 162 347	1 162 347
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		157 468	30 220
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		165	55
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	726 467	439 425
Fusionsverlust	2.1	-335 135	-
Übrige freiwillige Gewinnreserve		160 860	160 970
Eigene Aktien	2.13	-43	-3
Total Eigenkapital		2 019 507	1 940 392
Total Passiven		2 815 336	2 642 225

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

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

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

1.4 Eigene Aktien

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

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

2 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Fusion

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

2.2 Dividendenenertrag

Der Dividendenenertrag beinhaltet die Dividenden der Gruppengesellschaften von CHF 192.683 Mio. [CHF 166.900 Mio.] für das Geschäftsjahr 2021. Die Dividenden wurden als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.3 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	11 396	10 657
Bewertung Finanzinstrumente	92	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 744	1 596
Übrige Finanzerträge	427	1 037
Total	13 659	13 290

2.4 Verkaufserfolg aus Veräußerung von Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungen verkauft. Der Erfolg im Vorjahr resultiert aus dem Verkauf der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020 an den von der Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratenen Fonds Capvis Equity V.

2.5 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Vorfälligkeitsentschädigung Hypotheken	–	–7 446
Darlehenszinsen	–3 469	–3 345
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	–1 580	–1 583
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	–919	–915
Übriger Finanzaufwand	–451	–114
Total	–6 419	–13 403

2.6 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Verwaltungsaufwand	–6 383	–3 533
Kapitalsteuern	–2 034	–2 027
Übriger betrieblicher Aufwand	–1 253	–921
Total	–9 670	–6 481

2.7 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	247	124
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	166 926	192 500
Total	167 173	192 624

2.8 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	254 668	65 019
Darlehen gegenüber Dritten	–	500
Beteiligungen unter 20%	1 087	2 040
Total	255 755	67 559

2.9 Beteiligungen**Direkte Beteiligungen**

	31.12.2020	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2021	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1000		Grundkapital in CHF 1000	
immoveris ag, Bern ¹	200	100.0	n.a.	n.a.
INOVIL SA, Lausanne	5160	27.1	5160	27.1
Jelmoli AG, Zürich	6600	100.0	6600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4750	38.8	4750	38.8
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	100000	100.0	100000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	50000	100.0	50000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ¹	1500	100.0	1500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1500	100.0	1500	100.0

¹ Fusion der immoveris ag in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2021

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2020	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2021	Kapital- und Stimmen- anteil in %
	Grundkapital in CHF 1000		Grundkapital in CHF 1000	
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten	5295	100.0	5295	100.0
streamnow ag, Zürich	100	100.0	100	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	350	100.0	350	100.0

2.10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2020	31.12.2021
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	35	21
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	285	299
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1274	1960
Total	1594	2280

2.11 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2020	31.12.2021
Wandelanleihen	544130	544130
Grundpfandgesicherte Kredite	244800	100000
Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	–	50732
Total	788930	694862

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2020	31.12.2021
Bis fünf Jahre	627030	619862
Über fünf Jahre	161900	75000
Total	788930	694862

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	247.500	296.630
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)

2.12 Aktienkapital und Reserven aus Kapitaleinlagen

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

2.13 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 30 [497] eigene Aktien. Die Gruppengesellschaften hielten per Bilanzstichtag zusätzlich 625 [1 347] Aktien der Swiss Prime Site AG. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2020 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2021 Anzahl eigene Aktien
Veränderung Anzahl eigene Aktien				
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	454	–	497
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	87.44	7 413	92.35	7 450
Aktienbezogene Vergütungen	86.90	–7 370	89.65	–7 917
Total eigene Aktien per 31.12.	–	497	–	30

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten

Die von der Gesellschaft bestellten Sicherheiten belaufen sich auf CHF 4 506.700 Mio. [CHF 4 379.200 Mio.]. Es handelt sich dabei um Garantien für die Finanzverbindlichkeiten der Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Finance AG.

3.3 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2021
Verwaltungsrat		
Ton Büchner, Verwaltungsratspräsident	4 809	6 716
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	15 138	16 172
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	43 640	44 620
Dr. Barbara Frei-Spreiter, Verwaltungsratsmitglied	2 987	3 967
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied ¹	15 969	n. a.
Barbara Antonia Knoflach, Verwaltungsratsmitglied ²	n. a.	754
Gabrielle Nater-Bass, Verwaltungsratsmitglied	1 840	2 820
Thomas Studhalter, Verwaltungsratsmitglied	3 107	4 141
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	9 680	12 894
Marcel Kucher, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ³	n. a.	5 150
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO) ⁴	8 754	n. a.
Martin Kaleja, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ⁵	n. a.	–
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG ⁶	15 069	n. a.
Anastasius Tschopp, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Solutions AG ⁵	n. a.	581
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	400	1 830
Nina Müller, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Total Aktienbesitz	121 393	99 645

¹ Bis 23.03.2021

² Seit 23.03.2021

³ Seit 01.07.2021

⁴ Bis 30.06.2021

⁵ Seit 01.01.2021

⁶ Bis 31.12.2020

3.4 Bedeutende Aktionäre

	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)		
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.8	7.7
State Street Corporation, Boston	>3.0	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.3	3.8

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Rückwirkend auf den 1. Januar 2022 hat die Swiss Prime Site AG 100% der Anteile der Akara Gruppe in Zug erworben. Die Akquisition wurde zu 35% aus Aktien der Swiss Prime Site AG aus dem dafür vorgesehenen genehmigten Kapital finanziert. Dafür wurden 748 240 Aktien ausgegeben. Der Bestand an ausgegebenen Aktien beläuft sich auf total 76 718 604.

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

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. März 2022 eine Ausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie. Basierend auf den per 10. Februar 2022 total 76 718 604 ausgegebenen Aktien ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 257 008 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt, die Ausschüttung von CHF 1.675 pro Aktie aus dem Bilanzgewinn (verrechnungssteuerpflichtig) zu tätigen. Zudem plant der Verwaltungsrat an der Generalversammlung eine Nennwertreduktion mit anschliessender Ausschüttung von CHF 1.675 pro Aktie (verrechnungssteuerfrei) zu beantragen.

in CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2021
Vortrag aus dem Vorjahr	191 127	264 084
Verrechnung Fusionsverlust	-335 135	-
Gewinn	535 340	175 341
Total Bilanzgewinn	391 332	439 425
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	-	-54 872
Zuweisung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	127 248	-
Ausschüttung an Aktionäre	-254 496	-128 504
Vortrag auf neue Rechnung	264 084	256 049
Total Ausschüttung	254 496	257 008
davon aus Reserven aus Kapitaleinlagen	127 248	-
davon aus Nennwertreduktion (Kapitalherabsetzung)	-	128 504
davon aus Bilanzgewinn	127 248	128 504



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 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 55 bis 62) für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 10. Februar 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zürich

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EPRA Reporting

EPRA performance measures

The European Public Real Estate Association (EPRA) is a non-profit association representing Europe's publicly listed property companies. EPRA's aim is to establish consistent reporting across the real estate sector. Further information can be found at www.epra.com.

Swiss Prime Site applies the best practices recommendations of EPRA for financial reporting. The EPRA performance measures were prepared in accordance with Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines dated October 2019. The application of EPRA BPR 2019 generally requires financial statements prepared in accordance with IFRS. For this reason, a bridge from earnings per Swiss GAAP FER consolidated income statements to earnings per «IFRS equivalent» consolidated income statement and from Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders to «IFRS equivalent» equity attributable to shareholders is provided. The previous year's figures have also been adjusted; the transition date is therefore 1 January 2020.

The relevant adjustments are explained below:

1. Adjustment due to leases

The adjustment due to leases incorporates the necessary adjustments to reflect IFRS 16 Leases accounting for situations in which the Group is a lessee. The Group applied the discount rate based on the build-up approach on all lease contracts as of 1 January 2020. A lessee recognises a ROU asset and a lease liability for all leases as of the transition date to IFRS. A ROU asset of CHF 293.201 million [CHF 302.158 million] and a lease liability of CHF 293.466 million [CHF 302.314 million] existed at 31.12.2021 [31.12.2020] under «IFRS equivalent». The Group recorded revaluation and depreciation expenses on the ROU asset of CHF 8.957 million [CHF 8.914 million], interest expenses on the lease liability of CHF 3.876 million [CHF 3.966 million] and deferred tax effect of CHF 0.022 million [CHF 0.031 million] which in total was higher by CHF 0.087 million [CHF 0.125 million] than the recognised straight-line operating lease expense under Swiss GAAP FER.

2. Adjustment due to revenue recognition

The adjustment due to revenue recognition relates to a property development contract for a client that was accounted for with two identified performance obligations under Swiss GAAP FER whereas only one performance obligation was identified under IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. The analysis led to a deferral in the revenue recognition under IFRS compared to Swiss GAAP FER in the years prior to 2020. As such, in 2021, the revenue recognised under «IFRS equivalent» increased by CHF 3.703 million [CHF 3.573 million] compared to Swiss GAAP FER.

3. Adjustment due to employee benefits

The adjustment reflects the differences regarding defined benefit accounting for the Group's several pension plans. Specifically, IAS 19 Employee Benefits requires the application of the projected unit credit method to reflect the defined benefit plans whereas there was no actuarial valuation under Swiss GAAP FER. When converting to 2021 [2020] «IFRS equivalent» values, the expense for employee benefits increased by CHF 1.332 million [CHF 0.393 million] and the asset from employee benefits increased by CHF 22.064 million [decreased by CHF 18.281 million] compared to Swiss GAAP FER.

4. Adjustment due to financial instruments

The adjustment due to financial instruments relates to the recognition of a separable embedded derivative (a holder conversion option) under IFRS included in a convertible loan issued by the group in 2018. Swiss GAAP FER foresees an option for the separation of separable embedded derivatives whereas IFRS requires the separation of separable embedded derivatives. Such derivatives need to be remeasured at fair value through profit or loss at each reporting date. As a result, the derivative's fair value of CHF 34.740 million as of 01.01.2020 was recorded as financial liability through retained earnings (excluding tax effects). The liability was adjusted to a fair value of nil as of 31.12.2020. The resulting gain of CHF 34.740 million was recorded as financial income in 2020.

5. Adjustment due to reclassification of properties

The adjustment relates to a reclassification of properties from investment properties to own-used properties due to the requirements of IAS 40 Investment Property. As such, for 2021, there was a decrease in the revaluation gain on investment properties, net, of CHF 13.977 million [increase of CHF 2.164 million] under «IFRS equivalent» compared to Swiss GAAP FER. In addition, for 2021, there is an increase in the depreciation expense for own-used properties of CHF 1.121 million [CHF 0.961 million] under «IFRS equivalent» compared to Swiss GAAP FER.

6. Adjustment due to disposal of subsidiaries

The adjustment relates to differences in the calculation of the net assets at disposal and the realised gain for the disposal of the Tertianum group by end of February 2020. Specifically, the gain on disposal of subsidiaries, net, under «IFRS equivalent» increased by reflecting the net defined benefit liability for Tertianum group, amounting to CHF 60.829 million (net of tax), and by the elimination of the reclassification of goodwill of CHF 304.538 million from equity to profit or loss.

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 31.12.2020 or 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021 or 31.12.2021
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	214 959	233 697
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	2.83	3.08
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	7 974 360	8 352 961
	EPRA NRV per share	CHF	98.08	102.74
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 826 532	8 198 983
	EPRA NTA per share	CHF	96.26	100.84
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 578 980	6 935 567
	EPRA NDV per share	CHF	80.92	85.30
C.	EPRA NIY	%	3.3	3.2
	EPRA topped-up NIY	%	3.4	3.3
D.	EPRA vacancy rate	%	5.0	4.4
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	24.5	24.0
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	22.4	21.9
F.	EPRA like-for-like change relative	%	-3.8	1.3
G.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	443 193	298 445

A. EPRA earnings

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Earnings per Swiss GAAP FER consolidated income statement	610407	507377
Adjustment due to leases (1)	–125	–87
Adjustment due to revenue recognition (2)	3073	3185
Adjustment due to employee benefits (3)	–205	–995
Adjustment due to financial instruments (4)	27792	–
Adjustment due to reclassification of properties (5)	964	–12124
Adjustment due to disposal of subsidiaries (6)	365367	–
Earnings per «IFRS equivalent» consolidated income statement	1007273	497356
Exclude:		
Revaluations of investment properties	–202330	–301554
Profit on disposal of real estate developments	–17404	–18587
Profit on disposal of investment properties	–22243	–39916
Profit on disposal of participations, net	–569548	–
Tax on profits on disposals	6997	9697
Negative goodwill/goodwill impairment	n. a.	n. a.
Changes in fair value of financial instruments	–35552	24575
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	–
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	47766	62126
Adjustments in respect of associated companies	n. a.	n. a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n. a.	n. a.
EPRA earnings	214959	233697
Average number of outstanding shares	75964863	75968104
EPRA earnings per share in CHF	2.83	3.08
Adjustment profit on disposal of real estate developments (core business)	17404	18587
Tax on profit on disposal of real estate developments	–2668	–2602
Adjusted EPRA earnings	229695	249682
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	3.02	3.29

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders	6 085 629	6 338 679	6 085 629	6 338 679	6 085 629	6 338 679
Adjustment due to leases (1)	-125	-211	-125	-211	-125	-211
Adjustment due to revenue recognition (2)	-3 185	-	-3 185	-	-3 185	-
Adjustment due to employee benefits (3)	47 598	64 191	47 598	64 191	47 598	64 191
«IFRS equivalent» equity attributable to shareholders	6 129 917	6 402 659	6 129 917	6 402 659	6 129 917	6 402 659
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	539 651	541 165	539 651	541 165	539 651	541 165
Diluted NAV	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
Diluted NAV at Fair Value	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824	6 669 568	6 943 824
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 174 214	1 279 768	1 159 963	1 264 108		
vi) Fair value of financial instruments	338	-	338	-		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			-25 450	-32 243		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					-90 588	-8 257
x) Revaluation of intangibles to fair value	n.a.	n.a.				
xi) Real estate transfer tax	130 240	129 369	22 113	23 294		
EPRA NAV	7 974 360	8 352 961	7 826 532	8 198 983	6 578 980	6 935 567
Fully diluted number of shares	81 302 680	81 303 869	81 302 680	81 303 869	81 302 680	81 303 869
EPRA NAV per share in CHF	98.08	102.74	96.26	100.84	80.92	85.30

¹ If IAS 40 cost option is used

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

in CHF 1 000		31.12.2020	31.12.2021
Investment property – wholly owned		12 322 620	12 740 034
Investment property – share of joint ventures/funds		n. a.	n. a.
Trading properties		–	53 466
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		–871 684	–1 103 475
Value of completed property portfolio		11 450 936	11 690 025
Allowance for estimated purchasers' costs		n. a.	n. a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 450 936	11 690 025
Annualised rental income		444 546	442 469
Property outgoings		–64 870	–67 931
Annualised net rental income	A	379 676	374 538
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		14 021	10 214
Topped-up net annualised rental income	C	393 697	384 752
EPRA NIY	A/B	3.3%	3.2%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.4%	3.3%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2020	31.12.2021
Estimated rental value of vacant space	A	23 046	20 043
Estimated rental value of the whole portfolio ¹	B	456 946	452 757
EPRA vacancy rate	A/B	5.0%	4.4%

¹ market rental estimates**E. EPRA cost ratios**

in CHF 1 000		01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Operating expenses per Real Estate segment income statement		116 945	117 136
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Exclude:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–6 221	–5 942
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	110 724	111 194
Direct vacancy costs		–9 474	–9 403
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	101 250	101 791
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER ¹		452 373	464 060
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	452 373	464 060
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	24.5%	24.0%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	22.4%	21.9%
Overhead and operating expenses capitalised		–	–

¹ Calculated at full occupancy

F. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Rental income per Real Estate segment income statement	430964	444420
Acquisitions	–1752	–3630
Disposals	–2394	–76
Development and new building projects	–19080	–27700
Property operating expenses	–14741	–14881
Property leases	–6822	–6684
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	386175	391449
EPRA like-for-like change absolute	–14521	5273
EPRA like-for-like change relative	–3.8%	1.3%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	–0.3%	0.0%
Lake Geneva	–2.8%	0.8%
Northwestern Switzerland	–0.2%	0.3%
Berne	–0.2%	0.1%
Central Switzerland	–0.1%	0.3%
Eastern Switzerland	–0.2%	–0.1%
Southern Switzerland	–0.1%	0.0%
Western Switzerland	0.0%	0.0%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2021 is based on a portfolio of CHF 11 135.941 million [CHF 10 717.243 million] which grew in value by CHF 418.698 million [CHF 252.878 million].

G. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2021
Acquisitions	91121	18082
Development (ground-up/green field/brown field)	268464	178682
Like-for-like portfolio	75978	95129
Capitalised interests	7342	6410
Other	288	142
Total EPRA capital expenditure	443193	298445
Conversion from accrual to cash basis	–33219	–21799
Total EPRA capital expenditure on cash basis	409974	276646



Independent Limited Assurance Report on the EPRA Reporting 2021

To the Board of Directors of Swiss Prime Site AG, Olten

We were engaged to carry out a limited assurance engagement on the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of Swiss Prime Site AG (hereafter "company") for the business year ended 31 December 2021, which are disclosed on the pages 66-71 of the financial report 2021.

The EPRA Reporting containing the EPRA performance measures was prepared by the Board of Directors of the company based on the corresponding Best Practices Recommendations of the European Public Real Estate Association (EPRA) as published in October 2019 ("the EPRA Best Practices Recommendations").

Our engagement does not cover any prior-year information disclosed in the EPRA Reporting.

Board of Directors' responsibility

The Board of Directors of the company is responsible for the preparation of the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations. This responsibility includes the design, implementation and maintenance of systems, processes and internal controls relevant to the preparation of an EPRA Reporting containing the EPRA performance measures that is free from material misstatement, whether due to fraud or error. Management is further responsible for the selection and application of the EPRA Best Practices Recommendations, for the determination of the "IFRS-equivalent" numbers and the related basis of preparation disclosed in the EPRA Reporting as well as for maintaining adequate records in relation to the EPRA Reporting.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to carry out a limited assurance engagement and to express a conclusion, based on our procedures performed and the evidence obtained, as to whether any matters have come to our attention that cause us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have not been prepared, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations.

We conducted our engagement in accordance with International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). That standard requires that we plan and perform the engagement to obtain limited assurance about whether the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures have been prepared in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations in all material respects.

The procedures performed in a limited assurance engagement are less in extent than for a reasonable assurance engagement, and consequently the level of assurance obtained is substantially lower. The procedures selected depend on the auditor's judgment. Taking into account risk and materiality considerations, we have carried out procedures in order to obtain sufficient appropriate evidence. These procedures included amongst others:

- Inquiries with persons responsible for the preparation of the EPRA performance measures and the EPRA Reporting;
- Assessing the EPRA performance measures regarding completeness and accuracy of the derivation and calculation based on the underlying Swiss GAAP FER numbers according to the consolidated financial statements of the company as at 31 December 2021, taking into account the adjustments to the "IFRS equivalent" numbers disclosed in the EPRA Reporting and the related basis of preparation, or if applicable other internal source data.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.



Independence and quality control

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements.

Conclusion

Based on the procedures performed and the evidence obtained, nothing has come to our attention that causes us to believe that the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures of the company for the business year ended 31 December 2021 is not presented, in all material respects, in accordance with the EPRA Best Practices Recommendations as published in October 2019.

Intended users and purpose of the report

This report is prepared for, and only for, the Board of Directors of the company, and solely for the purpose of reporting to them on EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, and for no other purpose. We do not, in giving our conclusion, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for, or in connection with, any other purpose for which our report including the conclusion may be used, or to any other person to whom our report is shown or into whose hands it may come, and no other persons shall be entitled to rely on our conclusion.

We permit the disclosure of our report, in full only, to enable the Board of Directors to demonstrate that they have discharged their governance responsibilities by commissioning an independent assurance report over the EPRA Reporting containing the EPRA performance measures, without assuming or accepting any responsibility or liability to any third parties on our part. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the Board of Directors of the company for our work or this report.

KPMG AG

Kurt Stocker
Licensed Audit Expert

Anna Pohle
Licensed Audit Expert

Zurich, 10 February 2022

KPMG AG, Badenerstrasse 172, CH-8036 Zurich

© 2022 KPMG AG, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG, which is a member of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 633.1	11 204.4	11 765.4	12 322.6	12 793.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	469.9	479.4	486.9	424.7	426.7
Leerstandsquote	%	5.2	4.8	4.7	5.1	4.6
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	3.5	3.2	3.2
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	51.7	72.8	79.8	50.1	48.3
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	120.0	116.7	117.5	115.2	119.4
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	136.2	131.3	127.8	110.6	119.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	359.9	396.9	423.9	72.4	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	9.9	8.5	13.5	13.1	18.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 154.8	1 214.1	1 258.8	792.9	744.9
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	487.1	501.2	653.4	779.9	731.8
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	470.6	478.6	628.3	762.3	715.4
Gewinn	CHF Mio.	305.5	310.9	608.5	610.4	507.4
Eigenkapital	CHF Mio.	4 777.5	5 145.1	5 459.2	6 085.6	6 338.7
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.9	44.4	47.8	48.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 317.6	6 564.2	6 841.7	6 640.6	6 791.6
Fremdkapitalquote	%	56.9	56.1	55.6	52.2	51.7
Gesamtkapital	CHF Mio.	11 095.1	11 709.3	12 300.9	12 726.2	13 130.3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 848.1	5 073.5	5 378.4	5 164.0	5 148.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.7	43.3	43.7	40.6	39.2
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.6	45.3	45.7	41.9	40.2
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.5	1.4	1.2	1.1	0.8
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.3	4.2	4.8	5.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	11.5	10.6	8.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.4	5.6	5.4	4.5
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	458.1	334.4	406.6	298.5	429.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–394.6	–495.6	–338.6	236.0	–108.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–64.7	186.6	–79.5	–564.8	–349.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	404.8	411.1	424.9	558.9	396.6
Gewinn	CHF Mio.	307.4	287.8	315.7	476.6	289.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	5.9	6.3	8.5	4.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	3.2	3.2	4.3	2.8

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Aktienkurs am Periodenende	CHF	90.00	79.55	111.90	86.90	89.65
Aktienkurs Höchst	CHF	91.00	94.30	113.30	123.70	99.90
Aktienkurs Tiefst	CHF	82.25	77.45	80.20	74.75	85.00
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.27	4.27	8.00	8.04	6.68
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	4.30	3.95	4.14	6.27	3.81
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	82.87	83.40	86.34	95.41	100.07
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	66.85	67.74	71.87	80.11	83.44
Ausschüttung an Aktionäre ²	CHF	3.80	3.80	3.80	3.35	3.35
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	4.2	4.8	3.4	3.9	3.7
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 12 Monate	%	12.6	-7.1	47.0	-19.2	7.0
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 3 Jahre	%	11.6	5.1	15.4	3.3	8.3
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 5 Jahre	%	8.4	7.9	14.2	6.6	5.9
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6433.1	6041.5	8498.4	6601.8	6810.7
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	5910	6321	6506	1728	1667
Vollzeitäquivalente	FTE	4868	5115	5402	1505	1474
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	75 946 349	75 946 349	75 970 364	75 970 364
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-980	-377	-1 114	-3 693	-2 260
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	71 477 937	72 620 217	75 945 235	75 964 863	75 968 104
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-39	-539	-1 112	-1 844	-655
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 478 878	75 945 810	75 945 237	75 968 520	75 969 709

¹ Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten² 31.12.2021, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 743 491	452 821	4.5	1 133 414	1 623 298	17.7	41.9	7.0	7.9	22.4	3.1
Total unbebaute Grundstücke	43 033	230	6.9	78 003	18 071	-	1.6	-	-	-	98.4
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1 006 976	11 834	0.2	73 167	35 658	1.1	69.4	5.8	-	13.4	10.3
Gesamttotal	12 793 500	464 885		1 284 584	1 677 027	17.1	42.1	6.9	7.7	22.0	4.2
Mietausfall aus Leerständen		-20 465									
Subtotal Segment		444 420	4.4								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-30 681									
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		12 953									
Gesamttotal Konzern		426 692	4.6								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	755	10.7	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	–	–	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	390	0.6	Alleineigentum	2004		3672	2776	46.7	0.4	45.9	–	6.6	0.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	1204	–	Alleineigentum	2015		2084	3685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	2416	–	Alleineigentum	2009		6029	8999	–	89.8	–	–	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	340	–	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	431	0.8	Alleineigentum	1953	1975	366	1377	16.3	30.9	–	–	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	1948	5.8	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	1335	10.8	Alleineigentum	1874	2020	751	3827	9.7	78.6	–	–	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	862	2.6	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	–	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	1324	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4276	13.0	71.4	7.8	–	7.8	–
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	1218	4.6	Alleineigentum	1854	1980	471	2877	43.5	50.2	–	–	6.3	–
Basel, Freie Strasse 36	1550	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.4	13.6	–	–	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	2468	–	Alleineigentum	1930	2016	1461	8200	19.5	1.2	62.9	–	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	1590	1.1	Alleineigentum	1949	1985	2387	6778	4.2	75.1	–	–	20.7	–
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	589	6.2	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	166	5.1	Alleineigentum	1990		980	897	–	84.1	–	–	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	7199	1.0	Alleineigentum	2008		8343	37663	–	85.9	–	–	14.0	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 62	424	–	Alleineigentum	2005		2680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	7602	8.9	Alleineigentum	2009	2019– 2021	46416	43883	20.5	15.1	55.9	–	8.0	0.5
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	8305	20.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	23844	–	54.0	42.6	–	3.4	–
Basel, Peter Merian-Strasse 80 ¹	871	48.6	Stockwerk- eigentum	1999		19214	9109	–	85.3	–	–	14.7	–
Basel, Rebgasse 20	2840	5.5	Alleineigentum	1973	1998	3713	8823	47.5	11.3	14.7	–	15.5	11.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	1974	–	Alleineigentum	1948– 1998		10321	8650	–	–	–	100.0	–	–
Bern, Genfergasse 14	4302	–	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	–	89.1	–	–	10.9	–
Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	6594	–	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29098	46348	0.2	17.8	–	–	82.0	–
Bern, Schwarztorstrasse 48	2484	0.2	Alleineigentum	1981	2011	1959	8163	–	75.5	–	–	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	5891	1.1	Alleineigentum	1970/ 2020	2020	14036	20930	7.9	–	34.6	–	3.4	54.1
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	8165	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	4901	10.2	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19374	25175	–	68.3	4.4	–	25.4	1.9
Biel, Solothurnstrasse 122	503	0.1	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	899	8.8	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	–	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	404	6.6	Alleineigentum	1995		2192	1685	–	71.8	–	–	19.3	8.9
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	1667	–	Alleineigentum	2009/ 2020		20197	10030	–	17.3	–	–	82.7	–
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	368	11.1	Alleineigentum	1972	1998	1845	2129	20.6	68.2	–	–	9.6	1.6
Burgdorf, Industrie Buchmatt	786	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	–	–	91.3	0.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	9339	3.6	Alleineigentum	1956	2002	14372	35040	23.7	56.7	3.5	–	14.9	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	301	–	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	3515	3.8	0.7	5.0	–	26.1	64.4
Cham, Dorfplatz 2	180	5.9	Alleineigentum	1992		523	1061	11.5	61.3	–	–	27.2	–
Conthey, Route Cantonale 2	382	–	Alleineigentum	1989		3057	2480	71.6	4.6	–	–	23.0	0.8
Conthey, Route Cantonale 4	867	30.3	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4979	80.3	–	3.0	–	15.7	1.0

¹ zwischen April und Dezember 2021 nicht vermietet infolge umfassende Innensanierung

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Conthey, Route Cantonale 11	1 719	4.2	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	64.8	16.4	0.7	–	15.4	2.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	538	0.3	Alleineigentum	1989		1 004	1 793	19.4	55.8	–	–	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	577	–	Alleineigentum	1988		1 033	1 894	4.5	84.0	–	–	11.5	–
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	370	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	5.9	71.1	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	287	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	–	–	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	1 715	–	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	582	31.1	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	–	–	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	1 069	1.7	Alleineigentum	2007		13 365	5 011	66.0	–	3.1	–	28.3	2.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	3 083	–	Stockwerk- eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4 ²	7 317	–	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 271	38.1	56.6	0.5	–	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	776	5.6	Alleineigentum	1969/	1989	1 321	1 602	–	47.0	11.8	–	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	3 948	45.7	Alleineigentum	1987		9 890	10 160	–	85.1	–	–	13.0	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4–6	2 289	0.4	Alleineigentum	1985	1994	591	3 478	37.8	24.2	0.5	–	3.8	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	915	1.9	Alleineigentum	1860		747	2 689	9.7	45.2	1.2	–	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48–50 ³	18 052	1.1	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 414	44.4	33.4	7.2	–	12.8	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	1 106	–	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	74.7	5.5	–	–	17.0	2.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	13 983	2.2	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 010	51.6	1.0	29.0	–	16.5	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	1 473	5.7	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 722	–	39.1	44.7	–	14.1	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	555	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 572	82.1	2.8	–	–	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	420	–	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	–	–	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	348	–	Alleineigentum	1993		708	1 532	–	81.5	–	–	18.5	–
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	1 016	3.1	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	–	–	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	6 450	1.4	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	–	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	1 478	1.9	Stockwerk- eigentum	2006		13 150	3 264	69.6	7.6	1.9	–	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	1 885	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	–	–	–	100.0	–	–
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	2 827	–0.6	Alleineigentum	1969	2007	20 150	9 425	65.3	10.8	1.9	–	21.6	0.4
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	3 446	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376	9 906	69.6	12.1	–	–	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	753	–	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	2 078	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	735	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	511	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	2 399	21.0	Alleineigentum	2018		4 414	7 609	33.4	38.2	9.8	–	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	247	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	–	–	28.8	1.2
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	1 206	12.6	Alleineigentum im Baurecht	2003/		2 156	2 928	6.1	87.7	–	–	6.2	–
Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4 ⁴	219	–	Alleineigentum	2021		1 785	3 649	–	–	–	100.0	–	–
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	1 220	–	Alleineigentum	1795/	1995	11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Münchenstein, Genuastrasse 11	1 478	–	Alleineigentum im Baurecht	1993		7 550	10 109	–	21.5	–	–	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	712	–	Alleineigentum im Baurecht	1998		4 744	6 592	–	1.4	–	–	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	480	1.1	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 099	–	69.7	–	–	22.7	7.6
Neuchâtel, Rue de l'Écluse 19/Parking	42	1.3	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	285	1.6	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	14.0	57.3	4.7	–	13.9	10.1

² 1 073 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 3 156 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2 278	2.4	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 908	47.6	15.7	–	–	17.8	18.9
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	2 306	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	762	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	63.5	0.4
Oberbüren, Buchental 3	329	12.7	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	32.6	–	–	34.6	12.0
Oberbüren, Buchental 3a	238	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	1 502	–	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	65	32.1	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	54.4	33.5
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	315	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	3 762	0.1	Alleineigentum	2006/ 2020	2020	42 031	23 703	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	1 619	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	2 028	0.1	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	95	47.4	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	548	1.2	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	21.4	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	32.3	5.4
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	2 065	16.2	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	–	63.6	–	–	36.3	0.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	2 037	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	1 701	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	6 999	10.0	Alleineigentum	1965	2000	101 933	79 684	–	15.8	–	–	81.6	2.6
Otelfingen, Industriestrasse 31	1 275	31.5	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 884	–	36.6	0.4	–	60.2	2.8
Payerne, Route de Bussy 2	1 219	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	83.9	4.4	–	–	11.0	0.7
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	7 732	40.0	Alleineigentum	1990		13 052	22 309	–	69.3	4.7	–	25.5	0.5
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	2 805	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	1 489	22.8	Alleineigentum	1962/ 2009		25 003	13 499	–	16.3	–	–	62.3	21.4
Romanel, Chemin du Marais 8	1 138	26.8	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	87.8	–	–	–	11.4	0.8
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	565	–	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	1.9	65.1	–	–	32.6	0.4
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	507	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	216	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	11.4	51.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	5 347	9.4	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	460	87.9	Alleineigentum	1900	1998	208	1 010	81.7	–	–	–	–	18.3
St. Gallen, Spisergasse 12	147	27.5	Alleineigentum	1423	1984	165	642	34.3	33.2	–	–	7.0	25.5
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	15 927	1.8	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 406	56.1	9.7	11.3	–	20.3	2.6
Sursee, Moosgasse 20	649	–0.6	Alleineigentum	1998		4 171	2 406	83.6	–	–	–	16.2	0.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	4 542	0.5	Alleineigentum	2008		9 224	11 443	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	749	9.1	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	2 227	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	377	–	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	198	–	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	646	4.8	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	–	19.5	0.8
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	4 703	7.7	Alleineigentum	2007		10 170	13 619	–	81.9	–	–	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	735	0.7	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	1 012	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	873	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	10.5	0.5
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	8 628	8.5	Alleineigentum	1999/ 2000/ 2004		15 069	37 228	–	71.3	0.5	–	22.0	6.2
Winterthur, Untertor 24	399	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	7437	–	Alleineigentum	1999		21804	37170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	1593	–	Alleineigentum	2003	2016	2906	7263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	592	1.0	Alleineigentum	1989	2004	1768	2126	–	70.2	–	–	29.8	–
Zollikon, Forchstrasse 452–456	630	–	Alleineigentum	1998		2626	2251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	2232	20.9	Alleineigentum im Baurecht	1997		9563	13271	62.9	1.6	13.0	–	13.4	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	5770	3.6	Alleineigentum	2002		7400	16035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	7042	2.9	Alleineigentum	2003		8981	20108	–	91.2	–	–	8.8	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	501	–	Alleineigentum	1889	2012	1367	2776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	9029	–	Alleineigentum	2001		9830	23529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	1971	25.2	Alleineigentum	2003		13978	11615	–	59.7	22.7	–	17.0	0.6
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	5345	2.9	Alleineigentum	2019		9021	19553	4.2	95.5	–	–	0.1	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	2349	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1498	3.2	Alleineigentum	1898	2007	230	1124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1531	2.1	Alleineigentum	1958		200	1208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	3862	–	Alleineigentum	1966– 1968	2013– 2016	1347	5811	–	85.6	2.1	–	11.4	0.9
Zürich, Brandschenkestrasse 25	4609	–	Alleineigentum	1910	2017	3902	17164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spittele-Strasse 68/70	4065	–	Alleineigentum	1993		11732	19343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	1205	–	Alleineigentum	2017		1809	2135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	6246	4.7	Alleineigentum	1979	2015	8270	24161	1.7	70.5	4.1	–	23.7	–
Zürich, Flurstrasse 89	470	–	Alleineigentum	1949	2003	2330	3331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	5125	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2475	8588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	1340	0.8	Alleineigentum	1956	1999	1713	2843	–	88.5	–	–	11.5	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	11115	–	Alleineigentum	2014		9573	41251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	20605	5.5	Alleineigentum	2011		10451	48138	0.7	87.4	5.5	–	6.3	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	1124	0.7	Alleineigentum	1929– 1978		9507	7183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	3790	4.3	Alleineigentum	1972	2001	2931	12072	5.6	78.2	1.4	–	14.3	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log ⁴	3170	18.7	Alleineigentum	2021		7733	17343	1.3	43.2	–	–	54.7	0.8
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	933	–	Alleineigentum	1995	1996	1630	1829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	2997	–	Alleineigentum	1991		9557	14790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	6955	–	Alleineigentum	2011		5907	20310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	2781	8.5	Alleineigentum	1985	2012	3284	8270	–	71.2	–	–	25.8	3.0
Zürich, Nansenstrasse 5/7	2352	0.2	Alleineigentum	1985		1740	5864	39.1	27.0	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	2124	–	Alleineigentum	1927	2007	1970	6031	54.7	23.4	2.2	–	15.8	3.9
Zürich, Querstrasse 6	183	0.1	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	354	–	Alleineigentum	1936	1997	1469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	27300	–	Alleineigentum	1898	2010	6514	36770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	1129	–	Alleineigentum	1981		1114	3687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1801	–	Alleineigentum	1885	2007	1155	2858	3.9	70.5	14.3	–	6.9	4.4
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	92	–	Verkauf per 01.02.2021										
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	3810	1.1	Alleineigentum	1957	1999	1534	6185	11.1	68.7	2.3	–	16.7	1.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	2651	0.5	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1970	84	100.0	–	–	–	–	–

⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zürich, Talacker 21, 23	2971	1.6	Alleineigentum	1965	2008	1720	4904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
				1942/ 1972/ Alleineigentum Kauf per 23.04.2021									
Zürich, Vulkanstrasse 126	172	–		1979		4298	2273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	452 821	4.5				1 133 414	1 623 298	17.7	41.9	7.0	7.9	22.4	3.1

Unbebaute Grundstücke

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	106	-	Alleineigentum			10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	15	-	Alleineigentum			13615	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	10	-	Alleineigentum			3 825	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	33	48.3	Alleineigentum			10 183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	29	-	Alleineigentum			1 825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	37	-	Alleineigentum			16 256	7 759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	-	Alleineigentum			11 197	-	-	-	-	-	-	-
Total unbebaute Grundstücke	230	6.9				78 003	18 071	-	1.6	-	-	-	98.4

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	3 110	–	Alleineigentum			10 222	10 331	–	58.9	0.2	–	12.8	28.1
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	–	–	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	–	–	–	–	–	–	–
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac ⁵	–	–	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	–	–	–	–	–	–	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon ⁶	610	0.8	Alleineigentum			17 768	5 927	6.4	68.1	–	–	25.5	–
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick	–	–	Alleineigentum			6 373	–	–	–	–	–	–	–
Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick	–	–	Verkauf per 29.03.2021										
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	4 776	0.2	Alleineigentum	1992/ 2003		18 787	19 400	–	75.5	10.6	–	10.0	3.9
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	–	–	Alleineigentum			7 897	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Müllerstrasse 16, 20 ⁷	3 338	0.2	Alleineigentum	1980		3 864	–	–	–	–	–	–	–
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	11 834	0.2				73 167	35 658	1.1	69.4	5.8	–	13.4	10.3
Gesamttotal	464 885					1 284 584	1 677 027	17.1	42.1	6.9	7.7	22.0	4.2

⁵ zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft⁶ Verkauf Gebäude E per 30.04.2021 und 248/1000 vom Gebäude A im Jahr 2021, verbleibende 377/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt⁷ Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

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

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