

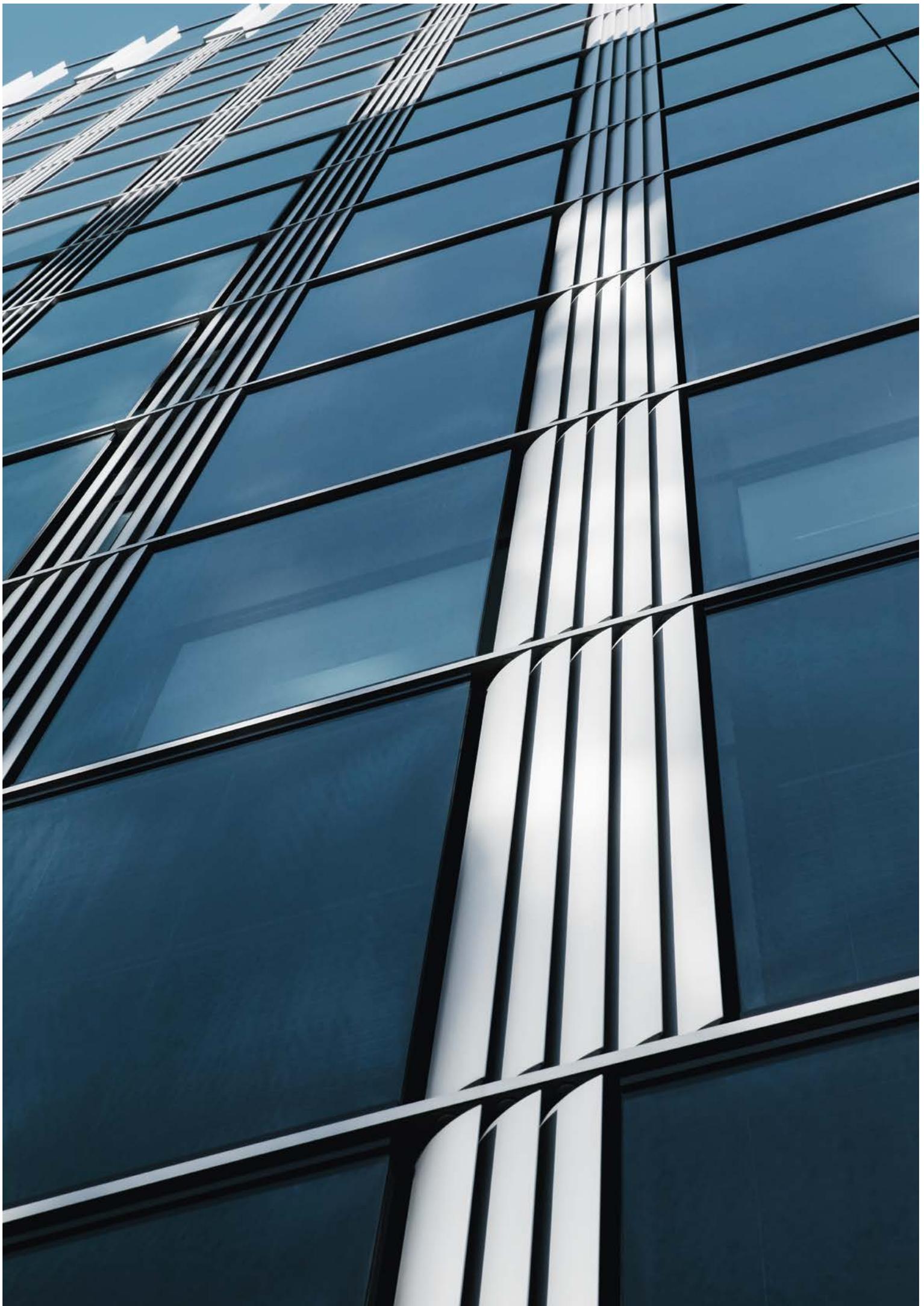
A photograph of a modern glass building with a tiled terrace in the foreground. The building has large glass windows and a white frame. The terrace is paved with light-colored square tiles. The sky is clear and blue.

SWISS PRIME SITE

FINANZBERICHT

2017

FINANZBERICHT



Inhalt

5	Ausgewählte Konzernzahlen
7	Bericht zum Geschäftsjahr 2017
13	Bericht des Bewertungsexperten
23	Konzernrechnung
24	Konzernerfolgsrechnung
25	Konzernbilanz
26	Konzerngeldflussrechnung
27	Konzerneigenkapitalnachweis
28	Anhang der Konzernrechnung
75	Bericht der Revisionsstelle
81	Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG
82	Erfolgsrechnung
83	Bilanz
84	Anhang der Jahresrechnung
90	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
91	Bericht der Revisionsstelle
95	EPRA-Kennzahlen
99	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
103	Objektangaben

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	453.0	469.9	3.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	51.7	n.a.
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	CHF Mio.	115.6	120.0	3.9
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	133.6	136.2	1.9
Ertrag aus Leben im Alter ²	CHF Mio.	328.2	359.9	9.7
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.2	9.9	–25.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 049.5	1 154.8	10.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	69.3	65.9	–5.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	24.9	0.3	–98.9
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	483.4	487.1	0.8
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	459.4	470.6	2.4
Gewinn	CHF Mio.	311.1	305.5	–1.8
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	277.7	458.1	65.0
Eigenkapital	CHF Mio.	4 746.3	4 777.5	0.7
Eigenkapitalquote	%	45.0	43.1	–4.2
Fremdkapital	CHF Mio.	5 811.7	6 317.6	8.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.6	6.4	–3.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.8	3.5	–7.9
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	414.0	421.2	1.7
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	390.1	404.8	3.8
Gewinn	CHF Mio.	275.6	307.4	11.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.4	8.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.6	2.9
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 092.1	10 633.1	5.4
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	307.3	412.9	34.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	188	2.2
Vermietbare Fläche	m ²	1 501 243	1 575 102	4.9
Leerstandsquote	%	6.1	5.2	–14.8
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.47	3.35	–3.5
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	5 621	5 910	5.1
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	4 558	4 868	6.8

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

² Akquisition der BOAS Senior Care per 29.02.2016

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).

**BERICHT ZUM
GESCHÄFTSJAHR
2017**

Bericht zum Geschäftsjahr 2017

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2017 mit guten Resultaten ab. Der Betriebsertrag erreichte mit CHF 1 154.8 Mio. eine neue Höchstmarke und konnte um 10.0% gegenüber 2016 gesteigert werden. Sowohl das Kerngeschäft Immobilien (+14.6%) als auch die immobiliennahen Gruppengesellschaften (+7.2%) haben dazu beigetragen. Der Wert des Immobilienportfolios konnte per Bilanzstichtag auf CHF 10.6 Mrd. [CHF 10.1 Mrd.] gesteigert werden. Als Nettorendite auf dem Immobilienportfolio resultierten 3.7% [3.7%]. Die Leerstandsquote sank auf einen Wert von 5.2% [6.1%] und konnte damit um rund einen Prozentpunkt verbessert werden. Swiss Prime Site erzielte einen Gewinn von CHF 305.5 Mio. [CHF 311.1 Mio.] beziehungsweise CHF 307.4 Mio. [CHF 275.6 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungen und latente Steuern erreichte CHF 4.30 [CHF 3.91].

2017 berichtet Swiss Prime Site erstmals nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER (bis 31. Dezember 2016: IFRS). Die Vorjahreszahlen wurden an den neuen Standard angepasst. Die Umstellung erfolgte nahe an den bisher angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen nach IFRS. Der Transparenzgrad in der Offenlegung wurde weitgehend beibehalten. Die wichtigsten Unterschiede in der Bilanz sind die Umgliederung der Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften, die Verrechnung des Goodwills aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital sowie der Wegfall der Nettovorsorgeverbindlichkeiten aus der bisherigen Anwendung von IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer». Der Wechsel in der Rechnungslegung hatte eine Abnahme im Eigenkapital in der Höhe von CHF 430.3 Mio. zur Folge. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2016 reduzierte sich dadurch leicht von 46.6% auf 45.0%. Die Erfolgsrechnung wird insbesondere beeinflusst durch den Wegfall der Abschreibungen auf Kundenstamm aus Akquisitionen, eine andere Rechnungslegung im Bereich Personalvorsorge und den Umstand, dass neu sämtliche Wertänderungen auf Liegenschaften vollständig im Periodenergebnis erfasst werden. Mit der Umstellung auf Swiss GAAP FER wurde zudem die Segmentierung des Konzerns neu definiert und folglich die Segmentberichterstattung angepasst. Neu besteht Swiss Prime Site aus den beiden Segmenten Immobilien (Kerngeschäft) und Dienstleistungen (immobiliennahe Gruppengesellschaften).

Immobilien, das Kerngeschäft von Swiss Prime Site, entwickelte sich im Geschäftsjahr 2017 wiederum positiv. In einem umkämpften Gesamtmarkt investierte Swiss Prime Site Immobilien in bedeutende Entwicklungs- und Neubauprojekte und leitete zukunftsorientierte Umnutzungen von Bestandsliegenschaften ein. Erfreulich zeigten sich wichtige Neu- oder Wiedervermietungen im Umfang von rund 200 000 m² (12% des Portfolios), die zumeist zu den gleichen oder besseren Konditionen erfolgten. Darin eingeschlossen konnte der Leerstand um 15% oder 25 000 m² reduziert werden. Der anteilige Erlös aus der Teilveräusserung des Projekts «Espace Tourbillon» in Genf wurde nach der POC-Methode (Percentage of Completion) in der 2. Jahreshälfte 2017 verbucht. Mit dem Zukauf von drei an die Renditeliegenschaft «Roter Turm» angrenzenden Gebäuden in Winterthur ist nun das gesamte Areal im Besitz von Swiss Prime Site. Bei wichtigen Projekten wie «YOND» in Zürich, «Stücki Park» in Basel, «Schönburg» in Bern und «Espace Tourbillon» in Genf wurde die Bauphase initiiert. Die neue Organisation innerhalb des Kerngeschäfts Immobilien schärfte das Marktprofil deutlich und erhöhte die Kundennähe.

Die immobiliennahen Gruppengesellschaften Wincasa, Jelmoli – The House of Brands, Tertianum und Swiss Prime Site Solutions bilden zusammen das Segment Dienstleistungen und konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 ebenfalls überzeugen. Wincasa führte neue und auf die Kunden individuell zugeschnittene Dienstleistungen ein. Jelmoli erhöhte die Attraktivität der Sortimente. Tertianum vereinheitlichte den Marktauftritt und baute das Standortnetzwerk wie geplant weiter aus. All diese Initiativen führten sowohl im Ertrag wie auch im Ergebnis zu besseren Resultaten.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017	Veränderung in %
Segment Immobilien	417.4	478.4	14.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	416.0	424.4	2.0
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	51.7	n.a.
Andere betriebliche Erträge	1.5	2.3	53.3
Segment Dienstleistungen	704.2	754.6	7.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	91.1	100.7	10.5
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	133.0	142.2	6.9
Ertrag aus Retail	133.6	136.2	1.9
Ertrag aus Leben im Alter	328.2	360.1	9.7
Ertrag aus Asset Management	13.2	9.9	–25.2
Andere betriebliche Erträge	5.1	5.6	11.0
Eliminationen	–72.1	–78.2	8.4
Total Konzern	1 049.5	1 154.8	10.0

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site stieg 2017 um 10.0% auf CHF 1 154.8 Mio. Dazu trugen sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch die im Segment Dienstleistungen zusammengefassten immobiliennahen Gruppengesellschaften positiv bei.

Das Kerngeschäft Immobilien legte 2017 weiter an Wachstum und Dynamik zu. Der Betriebsertrag des Segments erreichte CHF 478.4 Mio. (+14.6%). Neu- und Wiedervermietungen, Zukäufe sowohl im laufenden Jahr als auch im Vorjahr und das erfolgreiche Leerstandsmanagement trugen zu diesem Ertragswachstum bei. Die total 188 Liegenschaften (+4 gegenüber Ende 2016) wiesen am Bilanzstichtag einen Wert von CHF 10.6 Mrd. auf und erzielten eine im Marktverhältnis attraktive Nettoertragsrendite von 3.7%. Mit 5.2% Leerstand konnte die wichtige Quote gegenüber dem Vorjahr [6.1%] deutlich gesenkt werden.

Die Erträge der immobiliennahen Gruppengesellschaften im Segment Dienstleistungen stiegen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls. Mit einem Betriebsertrag von CHF 754.6 Mio. konnte gegenüber dem Vorjahr mit 7.2% ein deutliches Wachstum realisiert werden. Der führende Schweizer Immobilien-Dienstleister Wincasa erreichte mit CHF 142.2 Mio. einen Zuwachs von 6.9%. Mit der Einführung von verschiedenen neuen Services hat sich Wincasa 2017 noch stärker als Innovationsführer der Branche etabliert. 2017 wurde die neue Dienstleistung «Mixed-Use Site Management» eingeführt. Für die Bewirtschaftung und Vermarktung von gemischt genutzten Arealen ist eine bedeutende Marktnachfrage vorhanden. Die Assets under Management von Wincasa wuchsen wiederum und erreichten einen neuen Spitzenwert von CHF 66 Mrd. Jelmoli – The House of Brands vermochte das Jahr 2017 trotz weniger Verkaufstagen als im Vorjahr, mit einem Wachstum abzuschliessen. Der Umsatz erreichte CHF 136.2 Mio. (+1.9%). Investitionen in Sortimente wie Herrenmode, neue Verkaufsformate und in das Gebäude zeigen die erwünschten positiven Effekte. Die Weiterführung der Onlinestrategie nahm an Fahrt auf und wird 2018 und darüber hinaus für Impulse sorgen. Tests mit Lieferrobotern und Click&Collect-Angebote fanden bei den Kunden guten Anklang. Tertium konnte im zukunftssträchtigen Geschäftsbereich Leben im Alter wichtige Schritte einleiten und sich weiter auf dem Markt als grösster privater Anbieter in diesem Sektor etablieren. Der geplante Ausbau des Netzwerks an Residenzen und Pflegezentren wurde wie geplant realisiert und schlug sich entsprechend auch im Ertrag nieder. 2017 kletterte dieser auf CHF 360.1 Mio. (+9.7%). Die Umsetzung des einheitlichen Aussentritts (Branding) der schweizweit 76 Standorte wurde erfolgreich abgeschlossen. Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site Solutions erreichte CHF 9.9 Mio. [CHF 13.2 Mio.]. Das Immobilienvermögen der durch die Swiss Prime Site Solutions betreuten Swiss Prime Anlagengestiftung stieg 2017 auf rund CHF 1.4 Mrd.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017	Veränderung in %
Segment Immobilien	420.8	422.0	0.3
Segment Dienstleistungen	38.7	48.6	25.7
Total Konzern	459.4	470.6	2.4

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) der Swiss Prime Site Gruppe erreichte 2017 CHF 470.6 Mio. [CHF 459.4 Mio.]. Zum guten Resultat trugen sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch das Segment Dienstleistungen bei. Im Segment Immobilien führte neben den operativen Erfolgen auch der Teilverkauf des Projekts «Espace Tourbillon» zu einem beträchtlichen Ergebnisbeitrag.

Mit einem Betrieblichen Ergebnis von CHF 422.0 Mio. [CHF 420.8 Mio.] ist das Kernsegment Immobilien unverändert der wichtigste Treiber von Swiss Prime Site. Das EBIT enthält Neubewertungserfolge von CHF 65.9 Mio. [CHF 69.6 Mio.]. Die Aufwertung des Immobilienportfolios beweist wiederum die Richtigkeit der Strategie, sich ausschliesslich auf erstklassige Immobilien und Areale zu fokussieren. Die positive Entwicklung der Neubewertungen resultierte vorwiegend aus Liegenschaften im Bau sowie Entwicklungsarealen und durch vorzeitig und langfristig erneuerte Mietverträge. Die Mieteinnahmen konnten teilweise deutlich erhöht werden. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich bei den neu abgeschlossenen Verträgen vorwiegend um Retailflächen an zentralen Lagen handelt. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.35% nahm gegenüber Ende 2016 um 12 Basispunkte ab. Der nach der POC-Methode (Percentage of Completion) verbuchte anteilige Vorsteuererfolg aus dem Teilverkauf des Projekts «Espace Tourbillon» betrug CHF 27.5 Mio. (Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften 2016: CHF 24.9 Mio.). Der Betriebsaufwand im Segment Immobilien von CHF 124.6 Mio. [CHF 99.8 Mio.] erhöhte sich aufgrund des erwähnten Verkaufs von Immobilienentwicklungen.

Das Segment Dienstleistungen konnte deutlich zulegen und erwirtschaftete einen EBIT von CHF 48.6 Mio. (+25.7%). Innerhalb des Segments entwickelte sich insbesondere Tertianum wie geplant erfreulich. Der Ausbau des Netzwerks und die Integration der akquirierten Standorte zeigt die beabsichtigten Skaleneffekte. Beim Immobilien-Dienstleister Wincasa trugen sowohl Umsatzsteigerungen wie auch Investitionen in Mitarbeitende und Effizienzverbesserungen mittels schlanker und digitalisierter Prozesse zu einem guten und stabilen Resultat bei. Jelmoli – The House of Brands profitierte von durchwegs guten Kundenreaktionen auf die neuen Sortimenten und schliesst das Jahr mit einer gegenüber dem Vorjahr stark verbesserten Leistung ab. Der Betriebsaufwand im Segment Dienstleistungen von CHF 705.7 Mio. [CHF 665.3 Mio.] erhöhte sich primär aufgrund gestiegener Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Akquisition von BOAS Senior Care.

Die Swiss Prime Site Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 5910 Personen [5621].

Gewinn

Das Finanzresultat 2017 verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 6.5%. Der Finanzaufwand verminderte sich aufgrund der konsequenten Umsetzung der umsichtigen Finanzierungsstrategie auf CHF 778 Mio. [CHF 86.0 Mio.]. Aufgrund weiterer Refinanzierungsaktivitäten in 2017 und darüber hinaus, erwartet Swiss Prime Site eine nochmalige Verbesserung bei den Fremdkapitalkosten. Der Gewinn betrug CHF 305.5 Mio. [CHF 311.1 Mio.] bzw. CHF 307.4 Mio. [CHF 275.6 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungen und latente Steuern stieg auf CHF 4.30 [CHF 3.91] und bildet damit eine solide Basis für eine attraktive Dividendenausschüttung.

in CHF Mio.	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	459.4	470.6	2.4
Finanzaufwand	–86.0	–77.8	–9.4
Finanzertrag	4.9	2.0	–58.4
Ertragssteueraufwand	–67.2	–89.3	32.9
Gewinn	311.1	305.5	–1.8
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	275.6	307.4	11.5

Bilanzkennzahlen

Die Swiss Prime Site Gruppe hat im Mai 2017 eine neunjährige Anleihe über CHF 250.0 Mio. mit einem Coupon von 0.825% ausgegeben. Mit der Lancierung konnte die langfristige Strategie, die Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten zu verlängern und von der aktuell attraktiven Marktlage zu profitieren, erfolgreich weiterverfolgt werden. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals stieg dadurch auf 4.7 Jahre [4.5 Jahre]. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz sank 2017 auf 1.5% [1.8%]. Im Vergleich zur erzielten Nettorendite von 3.7% auf dem Immobilienportfolio generiert Swiss Prime Site einen besseren Zinssatzspread von 2.2% [1.9%].

	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	45.0	43.1	–4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.6	6.4	–3.0
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.7	–
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.8	1.5	–16.7
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.5	4.7	4.4
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	44.4	45.6	2.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	81.32	82.87	1.9
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	66.41	66.85	0.7

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

Die Finanzkraft der Swiss Prime Site Gruppe ist solide. Die Eigenkapitalquote lag per Jahresende 2017 bei 43.1% und befindet sich damit im angepeilten Zielkorridor von rund 45.0%. Der Belehnungssatz des Immobilienportfolios liegt nahezu unverändert bei 45.6%. Der NAV nach latenten Steuern erhöhte sich auf CHF 66.85 pro Aktie [CHF 66.41] und lag 0.7% über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalrendite lag bei 6.4% [6.6%] und befindet sich damit ebenfalls im langfristig angestrebten Zielbereich.

Ausblick

Swiss Prime Site schliesst das Jahr 2017 erfolgreich ab. Die Weichen für eine weiterhin positive Entwicklung sind gestellt. Zu den Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2018 zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen. Vermietungserfolge und eine nochmalige Senkung der Leerstandsquote werden zu einer deutlichen Zunahme der Mieterträge führen. Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen wird wiederum einen wesentlichen EBIT-Beitrag leisten. Weitere Erfolgssteigerungen erwartet Swiss Prime Site aus dem immobiliennahen Geschäftsbereich Dienstleistungen. Schliesslich wird das weitere Wachstum des Immobilienportfolios und eine gut gefüllte Entwicklungspipeline im Wert von CHF 2.1 Mrd. zu einer stetigen und attraktiven Ausschüttung an die Aktionäre beitragen.

**BERICHT DES
BEWERTUNGS-
EXPERTEN**

Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich

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 2017.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31. Dezember 2017 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem aktuellen Wert, wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 umschrieben wird. Dabei entspricht der aktuelle Wert demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Definition des aktuellen Werts

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

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

Umsetzung des aktuellen Werts

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

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

Die Wertermittlung der Immobilien der Swiss Prime Site 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 Werts zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren

maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz mittels der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen angewendet.

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

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

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, Swiss GAAP FER und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2017).

Bewertungsmethode

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

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 wurden fünf Liegenschaften erworben sowie eine Liegenschaft und zwei Teile eines Projekts veräussert. Von den akquirierten Liegenschaften wurde eine mit einer Bestandsliegenschaft vereinigt. Ferner wurde eine Bestandsliegenschaft aufgeteilt.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG veränderte somit den Gesamtbestand um plus vier Liegenschaften und beinhaltet neu 188 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode eine Bestandsliegenschaft (Parking Centro in Locarno), mit einem Marktwert per 31. Dezember 2016 von CHF 13.0 Mio., und zwei Teile des Projekts Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plan-les-Ouates verkauft. In der Berichtsperiode wurden fünf Käufe (zwei Bestandsliegenschaften: Vergers de la Gottaz 1 «Residence de la Gottaz» in Morges und Theaterstrasse 15a-c «Määnder» in Winterthur, welche mit der Bestandsliegenschaft Theaterstrasse 17 «Roter Turm» zu einer Liegenschaft vereinigt wurde, sowie drei Projektliegenschaften: Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 in Lancy, Riva Paradiso «Du Lac» in Paradiso und Gartenstrasse 7-15 in Richterswil) mit aktuellen Werten per 31. Dezember 2017 von CHF 299.17 Mio. getätigt.

Die Bestandsliegenschaft Albisriederstrasse 203 in Zürich wurde per 30. Juni 2017 in eine Bestands- und eine Projektliegenschaft aufgeteilt.

Das Gesamtportfolio setzt sich zusammen aus 169 bestehenden Renditeliegenschaften, neun Baulandparzellen und zehn Entwicklungsarealen (Hochbergerstrasse 60 «Stücki Park» in Basel, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 in Lancy, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin in Meyrin, Route de Pré-Bois 14 in Meyrin, Riva Paradiso «Du Lac» in Paradiso, Chemin des Aulx in Plan-les-Ouates, Gartenstrasse 7-15 «Gartenstrasse» in Richterswil, Zürcherstrasse 39 in Schlieren und Albisriederstrasse/Rütiwiesweg «YOND» in Zürich).

Aktuell stehen zehn Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 in Basel werden ab 2018 in zwei Etappen die bereits bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 «Stücki Park» bis 2023 um rund 27 000 m² Fläche erweitert.
- Bei der Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern besteht ein Umnutzungsprojekt mit Totalsanierung und ein Neubau von Townhouses. Dieser zukünftige Wohn- und Hotelkomplex wird voraussichtlich bis 2019 erstellt sein.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 in Lancy ist für 2023 die Realisation eines Geschäftsgebäudes innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern geplant.
- Bei Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin in Meyrin, handelt es sich um eine Geschäftsliegenschaft inklusive Gastronomiefläche. Der Neubau wird voraussichtlich per Mitte April 2018 fertiggestellt werden.
- Die Route de Pré-Bois 14 in Meyrin umfasst ein Geschäftshaus mit ausgebauten Büroflächen. Die Liegenschaft befindet sich im Bau und soll bis Anfang 2018 fertiggestellt sein.
- Bei der Riva Paradiso ist ein Ersatzneubau in Paradiso am Seeufer geplant. Diese zukünftige Wohn- und Pflegeresidenz soll bis 2021 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx in Plan-les-Ouates umfasst Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Liegenschaft soll in mehreren Etappen bis 2023 erstellt werden. Die Teile C & D wurden verkauft, sodass jetzt noch die Teile A, B & E im Portfolio verbleiben.
- Die Gartenstrasse 7-15 in Richterswil umfasst ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung, welches ein Pflegeheim sowie Alterswohnungen umfasst. Diese Liegenschaften sollen voraussichtlich bis 2020 erstellt sein.
- Bei der Zürcherstrasse 39 in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ, welches zukünftig umgenutzt und voraussichtlich bis 2019 fertiggestellt wird.
- Die Albisriederstrasse/Rütiwiesweg in Zürich umfasst ein Geschäftshaus mit modularen Zwischenböden, welche die Fläche flexibel gestalten. Das «GRID» soll bis im Frühjahr 2019 fertiggestellt sein.

Die ehemaligen Entwicklungsliegenschaften Brandschenkestrasse 25 sowie Etzelstrasse 14, beide in Zürich, wurden bis Ende 2017 fertiggestellt und werden nun als Bestandsliegenschaften aufgeführt.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2017

Per 31. Dezember 2017 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 188 Liegenschaften) mit CHF 10 633.05 Mio. bewertet. Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2016 um CHF 540.95 Mio. respektive 5.4% erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus nachfolgend abgebildeter Tabelle entnommen werden.

Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2016		10 092.10
+ Wertänderungen Bestand		124.56
+ Käufe Bestand		159.76
Morges, Vergers de la Gottaz 1	23.87	
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c	135.89	
+ Käufe Projekte		139.41
Lancy, Esplanade 5, 7, 9	108.42	
Paradiso, Riva Paradiso	19.57	
Richterswil, Gartenstrasse 7–15	11.42	
– Verkäufe Bestand		– 13.00
Locarno, Parking Centro	– 13.00	
+ Wertänderungen Bauländer		0.41
+ Wertänderungen Projekte		129.81
Basel, Hochbergerstrasse 60	10.45	
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	16.63	
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	20.65	
Meyrin, Route de Pré-Bois 14	10.71	
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	30.40	
Schlieren, Zürcherstrasse 39	1.49	
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg	39.48	
Fair Value per 31.12.2017		10 633.05

Die Wertänderung auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2017 betrug +1.26%. Von den 168 Bestandsliegenschaften (ohne Kauf Bestand (1), Kauf Bauland (0), Kauf Projekte (3), Baulandparzellen (9) und Liegenschaften im Bau (7) – total 20 Liegenschaften) wurden 109 Liegenschaften höher, 1 Liegenschaft gleich und 58 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2017.

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

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

Perspektive Wirtschaftsentwicklung

Für das Jahr 2018 darf mit einem Wachstum der realen Wirtschaftsleistung von knapp zwei Prozent gerechnet werden. Nachdem das Wirtschaftswachstum in den ersten beiden Quartalen im Jahr 2017 unter den Erwartungen ausgefallen ist, beschleunigte es sich in der zweiten Jahreshälfte. So ist das reale Bruttoninlandprodukt (BIP) im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorquartal um 0.6% angestiegen. Die besseren Wirtschaftsaussichten gründen unter anderem in den relativ hohen Auftragsbeständen der Betriebe im verarbeitenden Sektor. Dieser tendenziell exportorientierte Sektor kann auf eine gefestigte Konjunktur in den wichtigsten Abnehmermärkten zählen.

Vor diesem Hintergrund entscheiden sich viele Unternehmen dazu, wieder vermehrt zu investieren. So werden zum einen Um- und Neubauten von Betriebsliegenschaften vorangetrieben, zum andern ist ein Aufbau des Personalbestandes geplant. Die Anzahl offener Stellen hat im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahr denn auch um 7.5% zugenommen, wobei der erwartete Beschäftigungsaufbau breit abgestützt ist. Entsprechend hat sich die saisonbereinigte Arbeitslosenquote kontinuierlich reduziert. Im Jahr 2018 dürften voraussichtlich noch 3.1 Prozent der Erwerbspersonen bei einem Regionalen Arbeitsvermittlungszentrum (RAV) als arbeitslos registriert sein.

Die hohe Arbeitsplatzsicherheit stützt den Privatkonsum, welcher im Jahr 2018 mit 1.0 bis 1.5% ansteigen dürfte. Dass er nicht stärker wächst, ist auf das nachlassende Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Dieses flacht nun ab, nachdem es in den letzten zehn Jahren jeweils mindestens 1.0% pro Jahr betragen hatte. Sowohl im internationalen als auch im historischen Vergleich waren dies hohe Werte. Ein solches Wachstum dürfte im Jahr 2017 nicht mehr erreicht werden. Der Grund ist, dass die Zuwanderung spürbar zurückgegangen ist, seitdem sich die Arbeitsmarktsituation in Europa relativ zu derjenigen in der Schweiz verbessert hat. Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung lag in den Monaten Januar bis Oktober 2017 mit 44 600 Personen um 7 600 Personen tiefer als in der Vorjahresperiode und um 18 200 Personen tiefer als in den Monaten Januar bis Oktober 2015.

Die Teuerung kommt derzeit im tiefen positiven Bereich zu liegen, nachdem sie während einem Jahrzehnt ausgeblieben war. Der Konsumentenpreisindex lag im November 2017 um 0.8% höher als im Vorjahresmonat. Für das Jahr 2018 prognostiziert die Schweizerische Nationalbank (SNB) in ihrer bedingten Inflationsprognose vom 14. Dezember 2017 eine Inflationsrate von 0.7%.

Im Sommer 2017 hat sich der Euro gegenüber dem Schweizer Franken aufgewertet. Kostete ein Euro in den letzten Jahren zumeist weniger als CHF 1.10, lag der Preis Mitte Dezember bei CHF 1.16. Als Folge des veränderten Wechselkurses bezeichnet die SNB den Schweizer Franken «nur noch» als hoch bewertet, während sie ihn seit der Aufhebung des Mindestfrankenkurses jeweils als deutlich überbewertet eingeschätzt hatte. Die Leitzinsen der SNB befinden sich aber unverändert bei -0.75%. Der Hauptgrund für die anhaltenden Negativzinsen der SNB liegt in der nach wie vor sehr expansiven Geldpolitik der europäischen Zentralbank (EZB). Da die EZB ihr Kaufprogramm für Staatsanleihen im Jahr 2018 zwar reduzieren aber weiterhin fortsetzen wird, erwarten die Investoren für Kontinentaleuropa auch mittelfristig tiefe Zinsen. Die Renditen für Staatsanleihen liegen bereits seit geraumer Zeit auf einem historisch tiefen Niveau, diejenigen der Schweizer Staatsobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren notierten Mitte Dezember im negativen Bereich bei -0.2%. In diesem Tiefzinsumfeld stehen Immobilienanlagen weiterhin sehr hoch in der Gunst der institutionellen Investoren.

Die anhaltend tiefen Zinsen beflügeln auch die Aktienanlagen. Der Schweizerische Performanceindex SPI ist zwischen dem 3. Januar und dem 30. November 2017 um 17.8% angestiegen. In der gleichen Zeitspanne betrug der durchschnittliche Total Return für kotierte Immobilienaktiengesellschaften 4.8%, bei den Immobilienfonds fiel er leicht negativ aus (-0.1%).

Baumarkt

Zwischen den Jahren 2012 und 2016 sind die Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen (Büro-, Verkaufs-, Gastronomie- und Hotelflächen) kontinuierlich zurückgegangen. Unter anderem aufgrund der gestiegenen Überkapazitäten von Büroflächen wurde weniger in dieses Segment investiert. Mittlerweile sieht die Situation jedoch anders aus: Der Bau von Geschäftsflächen dehnt sich wieder aus. Im Jahr 2017 rechnet Wüest Partner mit einem Wachstum der Neubauinvestitionen von 2.1%, im kommenden Jahr wird gar ein Anstieg von vier Prozent erwartet. Zudem zeigt sich auch bei den bewilligten Umbauvolumen eine neue Dynamik.

Vier Gründe tragen zum Anstieg im Geschäftsflächenbau bei: Erstens leisten die tiefen Zinsen einen wichtigen Beitrag zur erhöhten Neubauentwicklung. Zweitens spüren viele Eigentümer gewisse positive Anzeichen im Büroflächenmarkt. Drittens eröffnen die mehrheitlich positiven Geschäftsabschlüsse den Firmen finanzielle Möglichkeiten, um in ihre Geschäftsliegenschaften zu investieren. Und viertens gelingt die Vermarktung von neu erstellten Büroflächen besser als jene von älteren Liegenschaften, wie die kürzere Insertionsdauer von neuen Flächen zeigt. Die besseren Vermarktungschancen der neuen Flächen setzen einen Anreiz, in neue Büroflächen zu investieren, obwohl einige – zumeist ältere Büroflächen – leer stehen.

Im Segment Wohnen übertrifft die Neubauproduktion derzeit das Wachstum an zusätzlichen Haushalten. Im Jahr 2018 dürften in der Schweiz rund 50 000 zusätzliche Wohneinheiten auf den Markt kommen. Somit ist es wahrscheinlich, dass die Zahl der leer stehenden Wohneinheiten in den Jahren 2017 und 2018 um jeweils rund 10 000 Wohneinheiten zunehmen wird.

Büroflächenmarkt

Die Aussicht auf eine Wachstumsrate des realen Bruttoinlandprodukts von 2% sowie eine Beschleunigung des Beschäftigungswachstums im Jahr 2018 lassen die Erwartungen an die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen steigen. Grundsätzlich präsentiert sich der Schweizer Büroflächenmarkt in einer stabilen Verfassung. Davon zeugen unter anderem die jüngsten Mietpreisentwicklungen: Nachdem die Mietpreise für Büroflächen – basierend auf den Vertragsabschlüssen – zwischen Ende 2012 und Mitte 2016 um 6.5% gesunken sind, haben sie sich seither wieder stabilisiert. Zudem bewegt sich die Inflationsrate wieder im positiven Bereich.

Insgesamt ist aber zu erwarten, dass der Angebotsüberhang an Büroflächen durch die zusätzlichen Nachfrageimpulse nicht abgebaut werden kann. Unternehmen haben weiterhin eine grosse Auswahl an zur Verfügung stehenden Büroflächen. Die rege Bautätigkeit in den Jahren 2011 bis 2014 hat zu Überangeboten und steigenden Leerständen geführt. Überdurchschnittlich viel Leerstand verzeichnen Flächen an ungünstigen Standorten und ältere Flächen, weil sie den heutigen Anforderungen oftmals nicht entsprechen. Zudem prägen derzeit vor allem regionale Disparitäten den Markt: Während in einigen Regionen das Angebot gut absorbiert wird, kämpfen andere Regionen mit strukturellen Leerständen. Für das Jahr 2018 rechnet Wüest Partner mit einem leichten Rückgang der inserierten Mietpreise für Büroflächen von 0.3%.

Verkaufsflächenmarkt

Die Eigentümer von Verkaufsflächen stehen weiterhin vor Herausforderungen, vor allem weil der Onlinehandel weiter voranschreitet. Der Einkaufstourismus ist noch immer bedeutend, hat aber seit dem Sommer 2017 an Dynamik eingebüsst, da sich der Franken gegenüber dem Euro abgewertet hat. Aus Schätzungen von Wüest Partner geht hervor, dass die Verkaufsflächenumsätze pro Quadratmeter zwischen 2010 und 2016 im umsatzgewichteten Durchschnitt um mehr als 10.0% zurückgegangen sind. Betroffen davon ist vor allem der Non-Food-Bereich. So hatte der Multimedia- und Softwarebereich im Jahr 2016 einen Flächenumsatzrückgang von schätzungsweise rund 6.0% zu verkraften. In den Bereichen Sport und Bekleidung werden Rückgänge von rund 5.0% vermutet. Mit dem Rückgang der Umsatzzahlen reduziert sich auch die Zahlungsfähigkeit der Detailhändler für die Mietobjekte, was das Mietzinspotenzial von Verkaufsflächen beeinträchtigt und das Risiko freiwerdender Flächen erhöht.

Die Zahl der ausgeschriebenen Verkaufsflächen liegt auf einem Rekordhoch. Waren in den Jahren 2007 bis 2009 noch rund 400 000 m² Verkaufsflächen pro Quartal inseriert, erreichte die Zahl der ausgeschriebenen Verkaufsfläche im dritten Quartal 2017 den Wert von 636 000 m². Der Anstieg ist vor allem auf die Entwicklung in den Agglomerationen der Grosszentren zurückzuführen. Vor dem Hintergrund des grossen Flächenangebots und den strukturellen Herausforderungen rechnet Wüest Partner für das Jahr 2018 mit einem markanten Rückgang der Angebotsmieten von 3.1%.

Die Nachfragebedürfnisse im Detailhandel verändern sich. Die Vertragsdauern werden kürzer, gesucht werden vor allem flexiblere Flächen, die sich dem Wandel der Gesellschaft anpassen können. Flächenmässig kleinere Liegenschaften haben bessere Vermarktungschancen als grosse Objekte und weisen geringere Insertionsdauern auf. Weiterhin entscheidend ist eine optimale Durchmischung der Mieter und eine zentrale Lage mit hoher Passantenfrequenz.

Markt für Alterswohnen

Zwei Hauptcharakteristiken des Markts für Alterswohnen sind, dass einerseits das Betreiben einer Pflegewohnung personalintensiv ist. Andererseits kann der Markt aufgrund des zu erwartenden Wachstums als vielversprechender Zukunftsmarkt bezeichnet werden. Der Markt für Alterswohnen wächst stetig aufgrund der demografischen Alterung – das heisst aufgrund des zunehmenden Anteils derjenigen Personen an der Bevölkerung, die mindestens 65 Jahre alt sind. Im Jahr 2016 betrug dieser Anteil in der Schweiz 18.1%.

Gemäss der Beschäftigungsstatistik des BFS waren im dritten Quartal 2017 rund 73 800 vollzeitäquivalente Personen in Heimen des Gesundheitswesens beschäftigt. Das ist ein Anstieg von 2.2% gegenüber dem Vorjahr und ein Anstieg von 41.2% im Vergleich zu vor zehn Jahren.

Wüest Partner registrierte 1 559 Alters- und Pflegeheime im Jahr 2015, wovon 460 private Firmen waren. Beinahe gleich viele Alters- und Pflegeheime gehörten der öffentlichen Hand, die übrigen vor allem den Stiftungen und Vereinen. Diese Heime boten 94 000 Plätze für einen Langzeitaufenthalt an und erwirtschafteten im Median CHF 4.7 Millionen an Erträgen.

Hospitality

Die Logiernächte in den Städten sind über die letzten zehn Jahre kumuliert mit zweistelligen Wachstumsraten angestiegen. Diese Anstiege waren dem Geschäftstourismus zu verdanken, der sich robuster gegenüber Wechselkursschwankungen zeigt als der Urlaubstourismus. Im gleichen Zeitraum verzeichneten die klassischen Feriendestinationen Graubünden, Tessin und Wallis einen zweistelligen Rückgang der Logiernächte. Nach einigen schwierigen Jahren befindet sich der Tourismus im alpinen Raum der Schweiz wieder im Aufwind. Die günstige Wirtschaftsentwicklung in vielen bedeutenden Herkunftsmärkten und die dadurch gestiegenen Tourismusausgaben führen zu einer spürbaren Nachfrageausdehnung. Auch die Entspannung beim Wechselkurs wirkt sich hierzulande positiv auf den Tourismus aus. Das Wachstum in der Zahl der ausländischen Touristen ist in der Schweiz derzeit grösser als das Wachstum der Schweizer Touristen.

Die aktuell positive Dynamik im Tourismus zeigt sich auch in der Beschäftigungsstatistik. Im dritten Quartal 2017 arbeiteten in der Beherbergungsindustrie 64 400 vollzeitäquivalente Personen. Das bedeutet einen Anstieg von 4.4% gegenüber dem Vorjahr, aber einen Rückgang von 8.6% gegenüber dem gleichen Quartal vor zehn Jahren.

Ein bedeutendes Spezialsegment in der Hospitality-Industrie stellt der Kongresstourismus dar, welcher im Jahr 2015 für 17.7% der Logiernächte verantwortlich war. In den Städten beträgt der Anteil dieses Segments an den Logiernächten rund ein Drittel, in den Bergen 5.0% der Logiernächte (Quelle: Meetings Report Schweiz, 2016). Aktuell verzeichnet der Schweizer Hotelmarkt erhöhte Bauinvestitionen. Mit 15.0% aller Investitionen im Geschäftsflächenbereich ist der Anteil des Hotelmarkts deutlich höher als in den Jahren davor.

Investorenmarkt für Geschäftsflächen

Aus Sicht der Investoren befinden sich die Renditen von Immobilien im Vergleich zu anderen Anlagealternativen noch immer auf einem attraktiven Niveau. Entsprechend ist ihre Zahlungsbereitschaft weiterhin hoch und die Renditeerwartung tief. Vermehrt ist aber bei Liegenschaften mit gewissen Abstrichen bei der Lage oder einem höheren Leerstandsrisiko eine Zurückhaltung der Investoren zu spüren. Weil sich zudem die Mietzinsen rückläufig entwickeln, sind die Transaktionsrenditen für Geschäftsflächen im Jahr 2017 tendenziell leicht angestiegen.

Die tiefsten Nettoanfangsrenditen für Geschäftsliegenschaften wurden im dritten Quartal 2017 bei Transaktionen in der Stadt Zürich erzielt: Sie betragen 2.3% bei Büroliegenschaften und 2.4% bei Verkaufsliegenschaften. In Genf betragen die Spitzenrenditen 2.7% für Verkaufsflächen und 2.5% für Büroflächen.

Wüest Partner AG
Zürich, 12. Januar 2018

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

Anhang:

Bewertungsannahmen

Bewertungsannahmen per 31. Dezember 2017

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methoden werden nachfolgend die wesentlichen allgemeinen 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 laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften inklusive Erstbewertung nach Fertigstellung) beträgt in der aktuellen Bewertung 3.35%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 0.5% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.87%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.1%, der höchste bei 5.2%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Januar 2018 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert beziehungsweise 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, 12. Januar 2018

KONZERN- RECHNUNG

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	452 971	469 858
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	5	–	51 748
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	115 577	120 033
Ertrag aus Retail	5	133 565	136 158
Ertrag aus Leben im Alter	5	328 198	359 933
Ertrag aus Asset Management	5	13 199	9 878
Andere betriebliche Erträge	5	5 959	7 188
Betriebsertrag		1 049 469	1 154 796
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	16	69 327	65 879
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		8 631	2 039
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto		24 947	262
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		–	–362
Immobilienaufwand	6	–130 752	–132 518
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–	–24 266
Warenaufwand		–100 746	–101 708
Personalaufwand	7	–375 948	–415 788
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	17	–19 307	–13 781
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	17	–4 654	–2 695
Andere betriebliche Aufwendungen	8	–61 552	–61 228
Betriebsaufwand		–692 959	–751 984
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		459 415	470 630
Finanzaufwand	9	–85 958	–77 843
Finanzertrag	9	4 863	2 021
Gewinn vor Ertragssteuern		378 320	394 808
Ertragssteuern	10	–67 190	–89 325
Gewinn		311 130	305 483
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		312 093	305 330
Anteil Minderheiten		–963	153
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	24	4.41	4.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	24	4.23	4.16

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.2 «Restatement Swiss GAAP FER» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2016	31.12.2017
Aktiven			
Flüssige Mittel	11	160 326	159 148
Wertschriften		479	483
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	93 946	81 927
Sonstige kurzfristige Forderungen		8 261	9 685
Vorräte	13	28 463	31 013
Rechnungsabgrenzungen		35 450	36 802
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	15/16	13 000	15 224
Total Umlaufvermögen		339 925	334 282
Renditeliegenschaften	16	10 079 100	10 617 826
Mobiles Sachanlagevermögen	17	62 806	63 855
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 976	53 976
Aktive latente Ertragssteuern	10	11 902	9 169
Übrige Finanzanlagen		2 750	3 374
Immaterielle Anlagen	17	7 567	12 602
Total Anlagevermögen		10 218 101	10 760 802
Total Aktiven		10 558 026	11 095 084
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20	678 136	621 585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15 088	17 938
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		126 975	154 889
Immobilienentwicklungen	14	–	13 252
Rechnungsabgrenzungen	19	120 401	135 659
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		940 600	943 323
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	20	3 805 509	4 228 960
Latente Steuerverbindlichkeiten	21	1 065 637	1 145 331
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 871 146	5 374 291
Total Verbindlichkeiten		5 811 746	6 317 614
Aktienkapital	23	1 093 627	1 093 627
Kapitalreserven	23	888 187	624 201
Eigene Aktien	23	– 109	– 3
Gewinnreserven	23	2 765 295	3 060 212
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		4 747 000	4 778 037
Minderheiten	23	– 720	– 567
Total Eigenkapital		4 746 280	4 777 470
Total Passiven		10 558 026	11 095 084

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.2 «Restatement Swiss GAAP FER» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Gewinn		311 130	305 483
Abschreibungen		23 961	16 476
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	16	–69 327	–65 879
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto		–24 947	–262
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		–	362
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–8 631	–2 039
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 972	3 374
Finanzaufwand	9	85 958	77 843
Finanzertrag	9	–4 863	–2 021
Ertragssteueraufwand	10	67 190	89 325
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–5 275	13 201
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		–2 541	10 781
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		7 296	8 708
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–9 542	251
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		–33 852	30 834
Ertragssteuerzahlungen		–61 814	–28 349
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		277 715	458 088
Investitionen in Renditeliegenschaften	16	–388 719	–317 051
Devestitionen von Renditeliegenschaften	16	84 445	13 623
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	17	–17 965	–14 589
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	3	–54 980	–72 646
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	–	777
Investitionen in Finanzanlagen		–110 000	–965
Devestitionen von Finanzanlagen		122 240	951
Investitionen in immaterielle Anlagen	17	–3 574	–7 730
Erhaltene Zinszahlungen		593	718
Erhaltene Dividenden		2 434	2 298
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–365 526	–394 614
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	23	–259 608	–264 471
Erwerb eigene Aktien	23	–2 851	–2 783
Emission Anleihe		249 911	249 050
Emission Wandelanleihe		246 910	–
Rückzahlung Wandelanleihe	20	–40 700	–
Veränderung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–113 247	–105 788
Veränderung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		22 832	136 158
Geleistete Zinszahlungen		–90 039	–76 818
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		13 208	–64 652
Veränderung flüssige Mittel		–74 603	–1 178
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		234 929	160 326
Flüssige Mittel am Ende der Periode		160 326	159 148

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.2 «Restatement Swiss GAAP FER» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Neu- bewer- tungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minder- heiten	Total Eigen- kapital
Total per 31.12.2015 (publiziert nach IFRS)		1 065 668	1 023 578	–	102 027	2 764 450	4 955 723	243	4 955 966
Überleitung von IFRS zu Swiss GAAP FER	2.2	–	209	–209	–102 027	–242 523	–344 550	–	–344 550
Total per 01.01.2016 (Swiss GAAP FER)		1 065 668	1 023 787	–209	–	2 521 927	4 611 173	243	4 611 416
Gewinn		–	–	–	–	312 093	312 093	–963	311 130
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppen- gesellschaften		–	–	–	–	–68 725	–68 725	–	–68 725
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 19.04.2016	23	–	–259 608	–	–	–	–259 608	–	–259 608
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelan- leihe in 1 827 383 Namenaktien	23	27 959	119 752	–	–	–	147 711	–	147 711
Ausgabe Wandelanleihe 0.25%, Eigenkapitalanteil	23	–	4 236	–	–	–	4 236	–	4 236
Aktienbezogene Vergütungen	23	–	20	2 951	–	–	2 971	–	2 971
Erwerb eigene Aktien	23	–	–	–2 851	–	–	–2 851	–	–2 851
Total per 31.12.2016		1 093 627	888 187	–109	–	2 765 295	4 747 000	–720	4 746 280
Gewinn		–	–	–	–	305 330	305 330	153	305 483
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppen- gesellschaften		–	–	–	–	–11 544	–11 544	–	–11 544
Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Verkauf		–	–	–	–	1 131	1 131	–	1 131
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 20.04.2017	23	–	–264 471	–	–	–	–264 471	–	–264 471
Aktienbezogene Vergütungen	23	–	485	2 889	–	–	3 374	–	3 374
Erwerb eigene Aktien	23	–	–	–2 783	–	–	–2 783	–	–2 783
Total per 31.12.2017		1 093 627	624 201	–3	–	3 060 212	4 778 037	–567	4 777 470

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.2 «Restatement Swiss GAAP FER» enthalten.

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 seit 1. Januar 2017 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 2.7 bis 2.39 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften (unbebaute Grundstücke, Bestandsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (ausser zum Verkauf bestimmten) der Fall, welche zum Fair Value bewertet werden. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

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

2.2 Restatement Swiss GAAP FER

Im Geschäftsjahr 2017 berichtet Swiss Prime Site zum ersten Mal nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER (bis 31. Dezember 2016: IFRS). Die Vorjahreszahlen wurden an den neuen Standard angepasst. Die Umstellung erfolgte nahe an den bisher angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen nach IFRS. Die bisherige Transparenz in der Offenlegung wird beibehalten.

Die für die Erstellung und Präsentation der konsolidierten Konzernrechnung 2017 angewandten Rechnungslegungsgrundsätze nach Swiss GAAP FER weichen in folgenden Punkten von den Grundsätzen der nach IFRS erstellten Konzernrechnung 2016 ab:

2.2.1 Liegenschaften

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site besteht unter Swiss GAAP FER ausschliesslich aus Liegenschaften, welche dem Kerngeschäft entsprechend, zu Renditezwecken gehalten werden. Dies beinhaltet auch die vormals unter IFRS als Betriebsliegenschaften klassifizierten Immobilien, welche unter Swiss GAAP FER bilanziell umgegliedert wurden (per 1. Januar 2016 insgesamt CHF 894.582 Mio., siehe auch Anhang 16 «Renditeliegenschaften»). Die Bewertung erfolgt gemäss Swiss GAAP FER 18 «Sachanlagen» zu aktuellen Werten (Fair Value). Die bisher unter IFRS angewandte Bewertungstechnik zur Bestimmung des Fair Values von Immobilien bleibt unverändert. Neu werden sämtliche Wertänderungen auf Immobilien vollständig im Periodenergebnis erfasst, wogegen die Wertänderungen für die ehemals als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien unter IFRS grundsätzlich im Gesamtergebnis erfasst wurden. Weiter entfallen auch die unter dem IFRS-Neubewertungsmodell erfassten Abschreibungen auf den vormals als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien. Die gesonderte Darstellung der innerhalb von Swiss Prime Site genutzten Liegenschaften entfällt somit unter Swiss GAAP FER.

2.2.2 Goodwill, Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen

Goodwill aus Akquisitionen wird gemäss dem nach Swiss GAAP FER 30 «Konzernrechnung» bestehenden Wahlrecht per Erwerb direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Nach IFRS wurde der Goodwill aktiviert, nicht abgeschrieben und dafür jährlich auf Werthaltigkeit geprüft. Markennamen und Kundenstamm werden bei Akquisitionen nach Swiss GAAP FER nicht aktiviert und sind somit Teil des Goodwills, wogegen sie nach IFRS im Rahmen der Kaufpreisuordnung separat aktiviert wurden. Die nach Swiss GAAP FER verlangte Schattenrechnung für die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und Abschreibung des Goodwills findet sich in Anhang 18 «Goodwill». Die Abschreibung des Kundenstamms erfolgte linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Markennamen (ausser SENIOcare, Aufgabe der Marke) wurden nicht abgeschrieben und dafür jährlich auf Werthaltigkeit überprüft.

2.2.3 Personalvorsorge

Nach IFRS wurden leistungsorientierte Vorsorgepläne gemäss der Projected-Unit-Credit-Methode nach IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» berechnet, wogegen nun die Vorgaben von Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» zu beachten sind. Nach Swiss GAAP FER ergibt sich für die Konzernrechnung keine zu bilanzierende Position, während unter IFRS eine Nettoverbindlichkeit ausgewiesen wurde. Im Weiteren verändert sich der aus der Personalvorsorge ausgewiesene Personalaufwand unter Swiss GAAP FER gegenüber IFRS.

2.2.4 Latente Ertragssteuern

Aus den erwähnten Bewertungs- und Bilanzierungsanpassungen resultieren entsprechende Auswirkungen auf die latenten Steuern in der Bilanz sowie der Erfolgsrechnung.

Die Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach Swiss GAAP FER erfolgten rückwirkend auf den 1. Januar 2016 (Restatement). In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen des Wechsels von IFRS auf Swiss GAAP FER auf den Gewinn sowie das Eigenkapital dargestellt:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	
Gewinn nach IFRS		311 205
Überleitung zu Swiss GAAP FER:		
Amortisation Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen		5 074
Anpassung Personalaufwand (Pensionspläne)		–28 467
Bewertung Liegenschaften		23 004
Latente Steuern		314
Total Anpassungen Gewinn		–75
Total Gewinn nach Swiss GAAP FER		311 130
in CHF 1 000	01.01.2016	31.12.2016
Eigenkapital nach IFRS	4 955 966	5 176 592
Überleitung zu Swiss GAAP FER:		
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen	–369 520	–451 146
Verrechnung Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen	–71 884	–68 234
Pensionsverpflichtungen/-guthaben	105 107	95 795
Latente Steuern	–8 253	–6 727
Total Anpassungen Eigenkapital	–344 550	–430 312
Total Eigenkapital nach Swiss GAAP FER	4 611 416	4 746 280

2.2.5 Anpassung der Segmentberichterstattung

Swiss Prime Site hat im Berichtsjahr die Segmentierung des Konzerns neu definiert und folglich die Segmentberichterstattung angepasst. Das Segment Immobilien beinhaltet neu ausschliesslich das Kerngeschäft Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften) sowie die zentralen Konzernfunktionen. Die immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter, Detailhandel und Asset Management werden im neu definierten Segment Dienstleistungen zusammengefasst. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

2.3 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.

2.4 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 33 [34] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Gruppengesellschaften ist in Anhang 28 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2017, 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.

2.5 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. 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.

2.6 Segmentberichterstattung

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen bilanziert. Die

Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen in den Bereichen Immobilien, Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter sowie Asset Management unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien. Diejenigen des Bereichs Retail werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko wertberichtigt.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

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

2.13 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 dabei anhand von Baugutachten und Projektplänen bestimmt (Milestone Approach). Die aufgelaufenen Kosten und die gemäss Fertigstellungsgrad realisierten Verkaufserlöse werden laufend in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Die Bilanzposition «Immobilienentwicklungen» beinhaltet Abgrenzungen für ausgeführte, aber noch nicht fakturierte Arbeiten, Vorauszahlungen von Kunden und an Lieferanten für noch nicht ausgeführte Arbeiten sowie Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen von Lieferanten. In der Bilanz erfolgt der Ausweis netto als «Immobilienentwicklungen» in den Aktiven oder Passiven. Sofern das Ergebnis eines langfristigen Auftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, wird der Erlös nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst, die wahrscheinlich einbringbar sind, bei gleichzeitiger Erfassung der angefallenen Auftragskosten als Aufwand in der entsprechenden Periode. Dies entspricht einer Bewertung zu Gestehungskosten. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen werden, werden die erwarteten Verluste sofort als Aufwand respektive Rückstellung erfasst.

2.14 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

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

2.15 Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

2.16 Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten 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 2.8 «Wertschriften»).

2.17 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 Konzernenerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Values vergleiche Anhang 16 «Renditeliegenschaften».

2.18 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (Renditeliegenschaften)

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

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

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

Sofern folgende Kriterien 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.

2.19 Mobiles Sachanlagevermögen

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

2.20 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).

2.21 Abschreibungen

Nutzungsdauern der Anlagen

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

2.22 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Anlagen inklusive Goodwill

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen (inkl. 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 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.

2.23 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

2.24 Ertragssteuern

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

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

Latente Steuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und seinem Steuerwert («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.

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.

2.25 Finanzverbindlichkeiten

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

2.26 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 31 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.27 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten erfasst.

2.28 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.

2.29 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.

2.30 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. Alle übrigen Kapitalveränderungen werden mit den Kapitalreserven verrechnet.

2.31 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 mit den Kapitalreserven verrechnet.

2.32 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.

2.33 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.

2.34 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.

2.35 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 Geschäftsjahrs 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 2.13 «Immobilienentwicklungen»).

2.36 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 Finanzrespektive 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.

2.37 Transaktionen mit Nahestehenden

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

Unter Anhang 27 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.38 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.

2.39 Eventualverpflichtungen

Die Wahrscheinlichkeit und die Höhe von Eventualverpflichtungen werden am Bilanzstichtag beurteilt, die Eventualverpflichtung entsprechend bewertet und im Anhang offengelegt.

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises

3.1 Akquisition Bellevue-Bau AG

Per 30. November 2017 wurden 100% der Aktien der Bellevue-Bau AG, Winterthur, erworben. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehören zwei Landparzellen mit einer Fläche von 7 534 m². Darauf befinden sich, angrenzend an das Gebäude «Roter Turm», drei Liegenschaften, welche im Jahr 2000 beziehungsweise 2004 erstellt wurden. Diese sind sehr zentral und unmittelbar neben dem Bahnhof Winterthur gelegen. Die Immobilien mit einer Nutzfläche von 22 700 m² sind voll vermietet und generieren ein Mietvolumen von CHF 5.400 Mio. pro Jahr. Der Kaufpreis beträgt CHF 63.899 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 135.890 Mio., übrige Aktiven von CHF 13.540 Mio., Hypotheken von CHF 77.000 Mio., übrige Verbindlichkeiten von CHF 15.885 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 7.354 Mio. Swiss Prime Site war bereits vor der Akquisition Eigentümerin der Liegenschaft «Roter Turm», welche nahezu voll vermietet und ein Teil des nun gesamthaft erworbenen Areals ist. Die Akquisition bietet die Gelegenheit, bedeutende Synergien zu erzielen. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.2 Akquisition Résidence Gottaz Senior S.A.

Per 30. Juni 2017 wurden 100% der Aktien der Résidence Gottaz Senior S.A., Morges, erworben. Die Transaktion umfasst vier qualitativ hochwertige Liegenschaften inklusive einer Parkanlage mit einer Fläche von über 12 000 m² sowie das dazugehörige Wohn- und Pflegezentrum La Gottaz mit 45 Pflegebetten. Mit dem Zukauf baut Swiss Prime Site ihr Immobilienportfolio wie auch die Präsenz im Bereich Leben im Alter (Segment Dienstleistungen) in der Romandie aus. Der Kaufpreis beträgt CHF 14.600 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 23.820 Mio., übrige Aktiven von CHF 2.511 Mio., Verbindlichkeiten von CHF 15.921 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 4.190 Mio. Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Die Akquisition ergänzt das bestehende hochwertige Immobilienportfolio ideal und hilft dabei, den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums für Tertianum langfristig zu sichern. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Der Betrieb wurde bis zum Akquisitionszeitpunkt durch Tertianum im Mandatsverhältnis geführt und per 1. Juli 2017 an eine Tertianum Gruppengesellschaft (Résidence le Pacific SA) übertragen. Per 1. Oktober 2017 wurde die Résidence Gottaz Senior S.A., Morges, mit der Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

3.3 Gründung Swiss Prime Site Solutions AG

Per 24. Februar 2017 wurde die Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, gegründet. Die Gesellschaft ist ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden.

3.4 Verkauf Clos Bercher SA

Per 10. November 2017 wurden 100% der Aktien der Clos Bercher SA, Bercher, verkauft. Der Verkaufspreis für die im Bereich Leben im Alter tätige Gesellschaft betrug CHF 0.800 Mio.

3.5 Gruppeninterne Fusionen

Per 1. Januar 2017 wurden die Perlavita AG, Zürich, und die Vitadomo AG, Zürich, in die Tertianum AG, Zürich, fusioniert. Ebenfalls per 1. Januar 2017 wurde die SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, in die SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, fusioniert.

3.6 Akquisition BOAS Senior Care und Résidence les Sources BOAS SA

3.6.1 BOAS Senior Care

Per 29. Februar 2016 wurden 100% der Aktien der BOAS Senior Care für CHF 70.807 Mio. in bar übernommen. BOAS Senior Care ist mit 15 Betriebsstätten (632 Pflegebetten und 176 Appartements) die führende Gruppe von Alters- und Pflegeheimen in der französischsprachigen Schweiz. Der Kaufpreis beinhaltet Aktiven im Umfang von CHF 31.607 Mio., Verbindlichkeiten von CHF 19.530 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 58.730 Mio. Mit der Akquisition erreicht die Tertianum Gruppe eine vollständige geografische Abdeckung der Schweiz im Bereich Leben im Alter (Segment Dienstleistungen) und baut die Marktführerschaft weiter aus. Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Mit der Akquisition von BOAS Senior Care wird ein erhebliches Wachstumspotenzial in der französischsprachigen Schweiz erschlossen und die strategische Marktposition im Geschäftsfeld Leben im Alter weiter gestärkt. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.6.2 Résidence les Sources BOAS SA

Per 1. Juli 2016 wurden 100% der Aktien der Résidence les Sources BOAS SA, Saxon, für CHF 5.632 Mio. in bar übernommen. Mit dieser Akquisition ist die Integration von BOAS Senior Care in das Geschäftsfeld Leben im Alter abgeschlossen. Die Gesellschaft wurde am 3. Oktober 2016 in Résidence les Sources Saxon SA umfirmiert. Der Kaufpreis beinhaltet Aktiven im Umfang von CHF 2.951 Mio., Verbindlichkeiten von CHF 4.438 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 7.119 Mio. Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.7 Akquisition immoveris, Bern

Per 27. Mai 2016 wurden die beiden Gesellschaften immoveris ag und immoveris properties ag zu 100% erworben. Mit der Akquisition verstärkt die Wincasa AG ihre Marktposition als führende integrale Immobiliendienstleisterin in der Schweiz. Die Bilanzsumme per Übernahmzeitpunkt der beiden Gesellschaften betrug CHF 2.221 Mio. Die immoveris properties ag wurde per 1. Juli 2016 in die Wincasa AG 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. Im Berichtsjahr wurde die Segmentierung des Konzerns neu definiert und folglich die Segmentberichterstattung angepasst. Erläuterungen diesbezüglich sind in Anhang 2.2.5 «Anpassung der Segmentberichterstattung» enthalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2017

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2017 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	424 395	100 661	525 056	–55 198	469 858
davon von Dritten	369 197	100 661	469 858	–	469 858
davon von anderen Segmenten	55 198	–	55 198	–55 198	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	51 748	–	51 748	–	51 748
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	142 209	142 209	–22 176	120 033
Ertrag aus Retail	–	136 179	136 179	–21	136 158
Ertrag aus Leben im Alter	–	360 066	360 066	–133	359 933
Ertrag aus Asset Management	–	9 878	9 878	–	9 878
Andere betriebliche Erträge	2 255	5 648	7 903	–715	7 188
Betriebsertrag	478 398	754 641	1 233 039	–78 243	1 154 796
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	65 886	–7	65 879	–	65 879
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	2 039	–	2 039	–	2 039
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	266	–4	262	–	262
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	–362	–362	–	–362
Immobilienaufwand	–63 093	–146 876	–209 969	77 451	–132 518
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–24 266	–	–24 266	–	–24 266
Warenaufwand	–	–101 708	–101 708	–	–101 708
Personalaufwand	–20 179	–395 626	–415 805	17	–415 788
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–874	–12 907	–13 781	–	–13 781
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–168	–2 527	–2 695	–	–2 695
Andere betriebliche Aufwendungen	–15 985	–46 018	–62 003	775	–61 228
Betriebsaufwand	–124 565	–705 662	–830 227	78 243	–751 984
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	422 024	48 606	470 630	–	470 630
Finanzaufwand	–	–	–	–	–77 843
Finanzertrag	–	–	–	–	2 021
Gewinn vor Ertragssteuern	–	–	–	–	394 808

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–31.12.2016

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2016 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	415 958	91 093	507 051	–54 080	452 971
davon von Dritten	361 878	91 093	452 971	–	452 971
davon von anderen Segmenten	54 080	–	54 080	–54 080	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	132 989	132 989	–17 412	115 577
Ertrag aus Retail	–	133 607	133 607	–42	133 565
Ertrag aus Leben im Alter	–	328 201	328 201	–3	328 198
Ertrag aus Asset Management	–	13 199	13 199	–	13 199
Andere betriebliche Erträge	1 471	5 087	6 558	–599	5 959
Betriebsertrag	417 429	704 176	1 121 605	–72 136	1 049 469
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	69 556	–229	69 327	–	69 327
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 631	–	8 631	–	8 631
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	24 947	–	24 947	–	24 947
Immobilienaufwand	–63 043	–139 259	–202 302	71 550	–130 752
Warenaufwand	–	–100 746	–100 746	–	–100 746
Personalaufwand	–17 288	–358 707	–375 995	47	–375 948
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–975	–18 331	–19 306	–1	–19 307
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–171	–4 483	–4 654	–	–4 654
Andere betriebliche Aufwendungen	–18 336	–43 756	–62 092	540	–61 552
Betriebsaufwand	–99 813	–665 282	–765 095	72 136	–692 959
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	420 750	38 665	459 415	–	459 415
Finanzaufwand					–85 958
Finanzertrag					4 863
Gewinn vor Ertragssteuern					378 320

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

5 Betriebsertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	427 377	430 700
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	51 787	61 498
Mietausfall aus Leerständen	– 26 193	– 22 340
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	452 971	469 858
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	51 748
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	115 577	120 033
Ertrag aus Retail, brutto	149 658	150 173
Rabatte	– 16 093	– 14 015
Ertrag aus Retail	133 565	136 158
Ertrag aus Leben im Alter	328 198	359 933
Ertrag aus Asset Management	13 199	9 878
Andere betriebliche Erträge	5 959	7 188
Total Betriebsertrag	1 049 469	1 154 796

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Liegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 469.858 Mio. [CHF 452.971 Mio.], wobei es sich bei CHF 15.541 Mio. [CHF 18.072 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten und Kurzparkingehinnahmen) handelte. Im Ertrag aus Vermietung waren die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive ab 1. Januar 2017 [1. Januar 2016] enthalten.

Die Gesamtnutzfläche betrug per 31. Dezember 2017 1 575 102 m² [1 501 243 m²]. Diese unterteilt sich in 1 561 699 m² [1 487 633 m²] Kommerzfläche und 13 403 m² [13 610 m²] Wohnfläche.

Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen CHF 22.340 Mio. [CHF 26.193 Mio.], was einer Leerstandsquote von 5.2% [6.1%] entsprach. Die Mietausfälle aus Leerständen wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 103.

Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen entspricht dem erfassten Periodenumsatz aus den langfristigen Aufträgen, die nach der Percentage of Completion-Methode bewertet werden. Der Ertrag resultiert aus einem im Berichtsjahr abgeschlossenen Verkauf von zwei zu erstellenden Gebäuden in Genf. Die Fertigstellung und die schlüsselfertige Übergabe an die Käuferschaft werden in den Jahren 2020 und 2021 erfolgen. Weitere Angaben sind in Anhang 14 «Immobilienentwicklungen» enthalten.

Die Immobiliendienstleistungen werden neben den Leistungen für konzernerneigene Immobilien hauptsächlich für verschiedene institutionelle Investoren erbracht.

Die Tertianum Gruppe erbringt umfassende Pflegeleistungen und bietet Dienstleistungen im Bereich Leben im Alter an. Der Mietanteil aus den Pensionspreisen der Bewohner der Tertianum Residenzen wurde im Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und im Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften ausgewiesen.

Die Swiss Prime Site Solutions AG erbringt Asset Management-Dienstleistungen für Dritte. Grösster Kunde ist die Swiss Prime Anlagestiftung mit Sitz in Olten.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung

Per 31. Dezember 2017 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2016 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	31.12.2017 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	43 890	10.2	54 026	12.2
Über 1 Jahr	49 288	11.5	45 911	10.4
Über 2 Jahre	39 253	9.2	28 195	6.4
Über 3 Jahre	49 203	11.5	59 071	13.3
Über 4 Jahre	59 436	13.9	44 307	10.0
Über 5 Jahre	22 845	5.3	22 730	5.1
Über 6 Jahre	22 273	5.2	18 701	4.2
Über 7 Jahre	17 383	4.1	20 338	4.6
Über 8 Jahre	12 472	2.9	22 551	5.1
Über 9 Jahre	10 702	2.5	8 452	1.9
Über 10 Jahre	102 191	23.7	118 439	26.8
Total	428 936	100.0	442 721	100.0

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus der Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31. Dezember 2017 [31. Dezember 2016].

Grösste externe Mieter

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

in %	31.12.2016	31.12.2017
Coop	6.2	6.2
Migros	4.8	5.3
Swisscom	3.4	3.3
Inditex S.A.	2.8	2.7
Zurich Insurance Group	n.a.	2.6
Schweizerische Post	2.9	n.a.

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

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Bei einem Baurecht ist gemäss Swiss GAAP FER 13 «Leasinggeschäfte» nach den generellen Kriterien zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen und Barwerttests wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen laufenden Baurechtsverträgen um operatives Leasing handelt.

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	4 bis 68 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 Mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	847	846
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	3 389	3 321
Zinszahlungen ab 5 Jahren	7 394	6 545
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	11 630	10 712

6 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Liegenschaftsaufwand	–54 558	–49 880
Fremdmieten	–61 730	–68 388
Aufwand für Dritteleistungen	–5 275	–5 297
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–3 320	–3 331
Baurechtszinsen	–5 869	–5 622
Total Immobilienaufwand	–130 752	–132 518

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 14.968 Mio. [CHF 20.636 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 12.479 Mio. [CHF 12.328 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.516 Mio. [CHF 7.554 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 14.917 Mio. [CHF 14.040 Mio.] an.

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

Von den Dritteleistungen entfielen CHF 0.666 Mio. [CHF 0.437 Mio.] auf Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest Partner AG und CHF 4.631 Mio. [CHF 4.838 Mio.] auf Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

7 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Löhne und Gehälter	–315 321	–344 686
Sozialversicherungsaufwand	–26 009	–31 735
Personalvorsorge	–23 159	–26 475
Diverse Personalaufwände	–11 459	–12 892
Total Personalaufwand	–375 948	–415 788
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	5 621	5 910
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	4 558	4 868

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

8 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	–17 894	–20 777
Sachversicherungen, Gebühren	–2 401	–2 489
Kapitalsteuern	–2 694	–2 824
Verwaltungsaufwand	–17 430	–16 365
Revisions- und Beratungsaufwand	–7 653	–5 886
Werbung	–11 781	–11 476
Inkasso- und Debitorenverluste	–1 699	–1 411
Total andere betriebliche Aufwendungen	–61 552	–61 228

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

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

Der Revisions- und Beratungsaufwand umfasste Beratungshonorare von CHF 4.899 Mio. [CHF 6.493 Mio.] und Revisionshonorare von CHF 0.987 Mio. [CHF 1.160 Mio.].

9 Finanzerfolg

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Zinsaufwand	–87 713	–77 857
Anderer Finanzaufwand	1 755	14
Total Finanzaufwand	–85 958	–77 843

Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Zinsertrag	515	702
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	285	240
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	3241	1079
Anderer Finanzertrag	822	–
Total Finanzertrag	4863	2021

10 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–31 057	–20 370
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–2 309	–1 209
Total laufende Ertragssteuern	–33 366	–21 579
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–58 986	–59 246
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–	–6 640
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	9 197	1 168
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	15 759	–139
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	206	–2 889
Total latente Steuern	–33 824	–67 746
Total Ertragssteuern	–67 190	–89 325

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

Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Im Vorjahr wurde insbesondere die Steuersatzreduktion im Kanton Waadt wirksam.

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

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

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Gewinn vor Ertragssteuern	378 320	394 808
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	–87 014	–90 806
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	22 890	2 802
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–2 309	–1 209
Effekte aus nicht aktivierten Verlustvorträgen	–757	–112
Total Ertragssteuern	–67 190	–89 325

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach Swiss GAAP FER gegenüber den Steuerwerten um wieder einbringbare Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.9% bis 17.7% [4.9% bis 17.9%] 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 4.0% und 25.0% [4.0% und 25.0%] zu berücksichtigen sind.

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

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 67.746 Mio. [CHF 33.824 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverbindlichkeiten respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Ein weiterer Grund liegt in der Umsatzlegung der Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge). Die entsprechende Umklassierung von latenten in laufende Steuern wird im Zeitpunkt der Fertigstellung des Projekts erfolgen. Weitere Angaben sind in Anhang 14 «Immobilienentwicklungen» enthalten. Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden nur diejenigen aktiviert, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Aktive latente Ertragssteuern

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Steuerliche Verlustvorträge der Gruppengesellschaften	79 488	65 360
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum erwarteten Steuersatz	13 100	10 627
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-73 311	-58 696
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	-11 679	-9 094
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum erwarteten Steuersatz	1 421	1 533
Aktiviere latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen	11 679	9 094
Übrige aktive latente Ertragssteuern	223	75
Total aktive latente Ertragssteuern	11 902	9 169

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

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

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Nach 1 Jahr	-	-
Nach 2 Jahren	-	34
Nach 3 Jahren	35	-
Nach 4 Jahren	3	67
Nach 5 Jahren	75	1 638
Nach 6 Jahren	1 944	4 120
Nach 7 und mehr Jahren	4 120	805
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	6 177	6 664

11 Flüssige Mittel

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Kassenbestände	2 694	2 780
Sichtguthaben	157 632	156 368
Total flüssige Mittel	160 326	159 148

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

12 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	98 377	85 755
Wertminderungen	-4 431	-3 828
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93 946	81 927

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

Entwicklung der Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Wertminderungen zu Beginn der Periode	3 382	4 431
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	2 372	2 765
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	-1 323	-3 368
Total Wertminderungen am Ende der Periode	4 431	3 828

Die Veränderung der Wertminderungen wurde in den anderen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2016 Brutto- forderungen	Wertminderungen	31.12.2017 Brutto- forderungen	Wertminderungen
Noch nicht fällig	54 910		60 024	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	10 452		12 253	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	3 738		5 453	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	1 844		1 751	
Fällig seit über 120 Tagen	27 433		6 274	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	98 377	-4 431	85 755	-3 828

Die im Vorjahr über 120 Tage fälligen Forderungen bestanden hauptsächlich aus auf einem Sperrkonto hinterlegten Mietzahlungen aus einer Mietvertragsstreitigkeit. Im Berichtsjahr wurde diese Forderung beglichen.

13 Vorräte

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Handelswaren	26 187	28 945
Übrige Vorräte	2 642	2 566
Wertminderungen	-366	-498
Total Vorräte	28 463	31 013

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

14 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	-	51 748
Erhaltene Anzahlungen	-	-65 000
Immobilienentwicklungen, netto	-	-13 252
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	-	-
davon Immobilienentwicklungen, passiv	-	-13 252
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	-	51 748

Die Abgrenzungen stammen aus dem Teilverkauf des Entwicklungsprojekts «Espace Tourbillon». Von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden wurden zwei verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird in den Jahren 2020 und 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Weitere Angaben zum Projektstand sind in Anhang 16 «Renditeliegenschaften» enthalten.

15 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Bern, Weltpoststrasse 1-3, Weltpostpark	-	7 563
Dietikon, Zentralstrasse 12	-	6 900
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	-	761
Locarno, Parking Centro	13 000	-
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	13 000	15 224

Die Liegenschaft in Locarno wurde im Berichtsjahr verkauft.

16 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Total per 31.12.2015 (publiziert nach IFRS)	66 290	8 379 045	346 690	8 792 025	–	8 792 025
Überleitung von IFRS zu Swiss GAAP FER ¹	–	894 582	–	894 582	–	894 582
Total per 01.01.2016 (Swiss GAAP FER)	66 290	9 273 627	346 690	9 686 607	–	9 686 607
Käufe	–	257 305	–	257 305	–	257 305
Folgeinvestitionen	18 795	66 014	52 949	137 758	–	137 758
Aktivierete Bauzinsen	40	285	704	1 029	–	1 029
Umklassierungen	–50 301	114 630	–77 329	–13 000	13 000	–
Abgänge aus Verkauf	–	–59 926	–	–59 926	–	–59 926
Positive Fair Value-Anpassung	1 303	177 494	2 732	181 529	–	181 529
Negative Fair Value-Anpassung	–229	–93 558	–18 415	–112 202	–	–112 202
Fair Value-Anpassung	1 074	83 936	–15 683	69 327	–	69 327
Total per 31.12.2016	35 898	9 735 871	307 331	10 079 100	13 000	10 092 100
Käufe	–	–	124 684	124 684	–	124 684
Folgeinvestitionen	14 386	108 194	79 154	201 734	–	201 734
Aktivierete Bauzinsen	–	99	2 228	2 327	–	2 327
Zugänge aus Akquisitionen	–	159 710	–	159 710	–	159 710
Umklassierungen	–21 313	161 139	–155 050	–15 224	15 224	–
Abgänge aus Verkauf	–	–384	–	–384	–13 000	–13 384
Positive Fair Value-Anpassung	902	159 504	59 209	219 615	–	219 615
Negative Fair Value-Anpassung	–4 426	–144 604	–4 706	–153 736	–	–153 736
Fair Value-Anpassung	–3 524	14 900	54 503	65 879	–	65 879
Total per 31.12.2017	25 447	10 179 529	412 850	10 617 826	15 224	10 633 050
Gestehungskosten per 31.12.2016	25 420	7 048 315	356 255	7 429 990	10 822	7 440 812
Gestehungskosten per 31.12.2017	16 732	7 502 701	382 110	7 901 543	16 518	7 918 061
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2016	10 478	2 687 556	–48 924	2 649 110	2 178	2 651 288
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2017	8 715	2 676 828	30 740	2 716 283	–1 294	2 714 989

¹ Beinhaltet die unter IFRS als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien, welche unter Swiss GAAP FER bilanziell umgegliedert wurden (siehe Anhang 2.2 «Restatement Swiss GAAP FER»)

Der Buchwert der durch Finanzierungsleasing aktivierten Renditeliegenschaften beträgt CHF 16.000 Mio. [CHF 16.000 Mio.].

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaft- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Brandversicherungswerte¹						
Per 01.01.2016	7 547	6 319 510	555 112	6 882 169	–	6 882 169
Per 01.01.2017	1 975	6 637 432	311 068	6 950 475	19 423	6 969 898
Per 31.12.2017	2 067	6 781 310	237 513	7 020 890	12 694	7 033 584
Nettomietertag²						
01.01.–31.12.2016	327	398 825	581	399 733	1 451	401 184
01.01.–31.12.2017	133	407 116	683	407 932	428	408 360
Leerstandsquote in %						
01.01.–31.12.2016	2.6	6.1	8.3	6.1	–	6.1
01.01.–31.12.2017	–	5.2	0.1	5.2	12.6	5.2

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

² Aus eigenen Renditeliegenschaften

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

Die 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.

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

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

Bewertungstechniken

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

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

Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

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

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

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, und das auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Werts werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz oder als Entwicklungsrisiko ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierte Bauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit sie konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit sie plausibel erscheinen. Ein allfälliger Gewinn wird anteilmässig berücksichtigt, sofern dessen Realisierung mit genügender Sicherheit feststeht.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2017

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	33.010	9 293.040	894.150	412.850
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.97	3.37	3.19	3.64
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.10	4.95	5.20	4.60
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.35	2.10	2.70	3.15
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	100 bis 692	120 bis 121	215 bis 339
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	90 bis 920	120 bis 900	140 bis 510
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	77 bis 7500	70 bis 1300	200 bis 600
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 565	100 bis 280	200 bis 320
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	40 bis 600	83 bis 180	80 bis 170
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 620	55 bis 250
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	25 bis 320	40 bis 120	50 bis 150

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 31.12.2016

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenshaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	35.898	8848.051	900.820	307.331
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.25	3.49	3.32	3.73
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.10	5.00	5.20	4.60
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.80	2.10	2.85	3.20
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	100 bis 692	120 bis 121	215 bis 320
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 920	110 bis 900	200 bis 425
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 7 500	220 bis 7 400	280 bis 420
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 450	100 bis 280	275
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	36 bis 540	50 bis 650	80 bis 285
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 580	140 bis 350
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	25 bis 320	33 bis 320	50 bis 120

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Weitere Informationen zu den Bewertungsannahmen

Mieteinnahmen

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

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

Betriebs- und Unterhaltskosten

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

Instandsetzungskosten, bauliche Aufwendungen für Umwandlung in Stockwerkeigentum

Instandsetzungskosten für die Werterhaltung der Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung von durch Swiss Prime Site erstellte Investitionspläne sowie für die langfristigen Kosten mithilfe von Baukostenanalyse-Tools ermittelt. Mittels dieser Tools wurde unter Berücksichtigung des Alters, der Neubaukosten und des aktuellen Zustands der einzelnen Bauteile der zukünftige Investitionsbedarf ermittelt. Die Instandsetzungskosten flossen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Bewertung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf wurden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung möglicher Mietzinsaufschläge.

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

Diskontierung

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

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

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

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

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandsliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Fair Value per Bilanzstichtag von CHF 10 187.200 Mio. berücksichtigt (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 10 633.050 Mio.).

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des Diskontierungssatzes präsentiert sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

Gemittelter Diskontierungssatz

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
3.05%	8.3%	846 700	11 033 900
3.15%	5.4%	550 800	10 738 000
3.25%	2.6%	268 900	10 456 100
3.35% (Bewertung per 31.12.2017)	–	–	10 187 200
3.45%	–2.5%	–256 500	9 930 700
3.55%	–4.9%	–501 500	9 685 700
3.65%	–7.2%	–735 500	9 451 700
3.75%	–9.4%	–959 300	9 227 900
3.85%	–11.5%	–1 173 400	9 013 800
3.95%	–13.5%	–1 378 400	8 808 800

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

Der Einfluss veränderter Marktmietpreise auf den Fair Value ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substantielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Fair Value ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, hat dies nur einen abgeschwächten Einfluss auf den Fair Value (beispielsweise sinkt der Fair Value um 3.7% bei einer Reduktion des Marktmietpotenzials um 4.0%).

Veränderung des Marktmietpotenzials

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
6.0%	5.6%	566 700	10 753 900
4.0%	3.7%	377 900	10 565 100
2.0%	1.9%	188 900	10 376 100
0.0% (Bewertung per 31.12.2017)	–	–	10 187 200
–2.0%	–1.9%	–188 900	9 998 300
–4.0%	–3.7%	–377 800	9 809 400
–6.0%	–5.6%	–566 700	9 620 500
–8.0%	–7.4%	–755 700	9 431 500
–10.0%	–9.3%	–944 600	9 242 600

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

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

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Hochbergerstrasse 60, «Stücki Park» (ehemals Businesspark)

Projektbeschreibung	Das Stücki im Norden der Stadt Basel wird zum übergeordneten Zentrum. Ziel ist es, einen neuen Schwerpunkt im aufstrebenden Quartier zu schaffen. Die heutige Mall auf der einen Seite der Badenstrasse wird durch spannende Angebote des Alltags – Gastronomie, Erlebnis und Unterhaltung, Wellness und Gesundheit – aufgewertet. Der bestehende Businesspark mit dem Längsgebäude auf der anderen Seite der Badenstrasse wird durch vier Querbauten ergänzt und das Angebot an Büro- und Laborflächen um 27 000 m ² erweitert. Die neue Diversität der Angebote und Nutzergruppen wird zukünftig gemeinsam unter der Marke «Stücki Park» auftreten und zu einem Gesamtkonzept verwoben. Als Destination für Innovation, Erlebnis, Gesundheit und Einkauf entsteht ein auf die Zukunft ausgerichteter Anziehungspunkt mit Ausstrahlung für die gesamte Region Basel. Die vier neuen Büro- und Laborgebäude werden auf einem durchgehenden Sockelgeschoss mit darunterliegendem Parking errichtet. Die hochliegende Hauptschliessungsebene ermöglicht die Anbindung sämtlicher Bauten auf gleichem Niveau. Die zwischen den Gebäuden entstehenden Höfe dienen sowohl der gemeinsamen Erschliessung wie auch als begrünte Aufenthaltsräume und Rückzugsbereiche für Mieter und Besucher. Eine neue Passerelle über die Badenstrasse ermöglicht die fussläufige Verbindung mit der heutigen Mall und wird zur Erhöhung der Synergienutzung führen.
Projektstand	Die Realisierung der vier Neubauten wird in zwei Etappen (2020/2023) erfolgen. Nach Abschluss der laufenden Altlastensanierung werden die Bauarbeiten für die erste Etappe mit zwei Bauten im Frühling 2018 aufgenommen. Die Baubewilligung wird bis im ersten Quartal 2018 erwartet.
Vermietungsstand ¹	Erste Gespräche mit Mietinteressenten haben bereits im Rahmen der Bauprojektplanung stattgefunden. Nach erfolgter Medienmitteilung und Aufschaltung der Landingpage www.stueckipark.ch im November 2017 soll mit der offiziellen Vermarktung im ersten Quartal 2018 gestartet werden.
Fertigstellung	Die Bezugsbereitschaft der einzelnen Gebäude erfolgt gestaffelt und in zwei Etappen bis Mitte 2020 respektive Mitte 2023.

Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b, «Schönburg»

Projektbeschreibung	Die Büroliegenschaft mit ursprünglich über 30 000 m ² Nutzfläche wurde 1970 von Theo Hotz nach einem Projektwettbewerb als Hauptsitz der Schweizerischen Post errichtet. Gemäss geltendem Gestaltungsplan sind auch andere Nutzungen möglich, insbesondere Wohnen. Swiss Prime Site erwarb 2014 die Schönburg und entschied, nach dem Wegzug der Post und nach umfangreichen Variantenstudien, die Struktur inklusive der Untergeschosse zu erhalten und einen hochwertigen Wohn- und Hotelkomplex zu schaffen. Auf acht Obergeschossen werden 142 qualitativ hochstehende Wohnungen und im Nordflügel ein modernes Businesshotel mit über 180 Zimmern entstehen. Der niedrige Annexbau auf der Ostseite wird neu gebaut und attraktive Townhouses sowie einen Coop-Lebensmittelmarkt und ein Fitnesscenter aufnehmen. Das Hauptgebäude wird auf den Rohbau zurückgebaut und erhält zusätzliche Fluchttreppenhäuser sowie eine neue Fassade. Die gesamte Haustechnik und der Ausbau werden ersetzt.
Projektstand	Das im August 2016 eingereichte Baugesuch wurde im Februar 2017 bewilligt. Nach einer parallelen Projektoptimierung mit zwei Totalunternehmern erhielt im Herbst 2016 Losinger Marazzi den Zuschlag für die Ausführung einschliesslich des Hotelausbaus. Die Abbrüche und Altlastenbereinigungen sowie die Fassadendemontage sind bereits abgeschlossen. Ein BIM-Projektentwicklungsplan (Building Information Modeling) regelt die Zusammenarbeit zwischen den wichtigsten am Planungs- und Bauprozess beteiligten Parteien. Mit den digitalen Modellen wird unter anderem die Planung überprüft, der Baufortschritt mit entsprechender Logistik gemanagt, die Datenhaltung für die spätere Bewirtschaftung zentralisiert und Swiss Prime Site eine entsprechende Datenbank «as built» übergeben.
Vermietungsstand ¹	Mit der Hotelbetreiberin prizeotel aus Hamburg wurde ein Mietvertrag für ein Businesshotel modernster Art abgeschlossen, ebenso mit Coop für ein Verkaufsgeschäft von rund 1 000 m ² sowie für ein Fitnessstudio der Marke UPDATE. Eigentumswohnungen werden keine angeboten. Die Vermietung der Wohnungen wird im Jahr 2018 beginnen; eine Imagekampagne ist im Gange. Über die Projektwebsite www.schoenburg-bern.ch sind bereits diverse Anfragen eingegangen.
Fertigstellung	Bezug der Wohnungen im Herbst 2019. Hotel, Retailflächen und Fitness gehen wegen des Mieterausbaus einige Monate später in Betrieb.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2017

Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9, «Pont-Rouge»

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site hat von der SBB AG (Schweizerische Bundesbahnen) die Landparzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet Esplanade de Pont-Rouge unmittelbar am Bahnhof Lancy in Genf erworben. Die Parzelle verfügt über eine Fläche von rund 3500 m ² . Der Bahnhof Pont-Rouge ist die erste grosse Baustufe des bedeutenden Genfer Entwicklungsgebiets Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 260 Hektaren ein neuer Stadtteil entsteht. In 20 Jahren sollen dort rund 50000 Menschen leben und arbeiten. Die Einweihung des neuen Bahnhofs Lancy - Pont-Rouge im Dezember 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung des PAV gelegt. Ab 2019 wird hier der Léman Express halten und fünf Mal pro Stunde eine direkte Zugverbindung einerseits zum Hauptbahnhof Genf und andererseits nach Frankreich anbieten. Nach sechs Minuten Fahrzeit erreicht man die Genfer Innenstadt. Mit dem Projekt «Esplanade de Pont-Rouge» soll aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum mit durchmischter Nutzung entstehen. Damit passt der Zukauf sehr gut in die Investitionsstrategie von Swiss Prime Site.
Projektstand	Der zugrunde liegende Gestaltungsplan ist rechtskräftig und eine generelle Baubewilligung wird 2018 erwartet. Nach Fertigstellung im Jahr 2023 wird die auf der Landparzelle vorgesehene Überbauung eine vermietbare Fläche von ca. 30000 m ² aufweisen.
Fertigstellung	Auf der erworbenen Landparzelle wird in den Jahren 2020–2023 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen entstehen.

Meyrin, Chemin de Riantbosson, «Riantbosson Centre»

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist Alleineigentümerin des ca. 4400 m ² grossen Grundstücks, welches sich in der Industrie- und Gewerbezone Riantbosson in Meyrin befindet. Das Grundstück konnte 2014 durch den Erwerb der gesamten Anteile der Aktiengesellschaft EACR durch Swiss Prime Site gesichert werden. Die Gesellschaft wurde inzwischen in die Swiss Prime Site Immobilien AG fusioniert. Als Swiss Prime Site mit der Übernahme der gesamten Anteile an der EACR auch den Lead in der Entwicklung übernahm, konnte ein bewilligungsfähiges Projekt eingereicht werden, für welches Swiss Prime Site im Mai 2016 die rechtskräftige Baubewilligung erhielt. Das Projekt sieht im ersten Untergeschoss sowie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Verkaufsflächen auf ca. 3400 m ² vor, die bereits vorvermietet sind. In den übrigen Obergeschossen (2.–6. OG) ist auf ca. 3000 m ² ein flexibler Ausbau für Büros oder Ausstellungsräume vorgesehen. Die Geschosse lassen sich in bis zu drei Einheiten unterteilen. Im zweiten und dritten Untergeschoss befinden sich 1300 m ² Lagerfläche und 118 Einstellplätze.
Projektstand	Die Firma HRS wurde im Dezember 2015 mit der Erstellung des Bauwerks als TU beauftragt. Im Mai 2016 lag die rechtskräftige Baugenehmigung vor und im Juli 2016 wurde die Baustelle eröffnet. Der Bau verläuft planmässig, sodass von einer Inbetriebnahme im April 2018 ausgegangen werden kann.
Vermietungsstand ¹	Die Retailflächen im ersten Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind zu 100% an Aldi, McDonald's und Maxi Bazar vorvermietet. Die Vermarktung der Büroflächen hat zu Beginn dieses Jahres via Internetauftritt www.riantbossoncentre.ch und Broschüre begonnen.
Fertigstellung	Mitte April 2018

Meyrin, Route de Pré-Bois 14, «Geneva Business Terminal»

Projektbeschreibung	Das Grundstück im Baurecht liegt in der Gemeinde Meyrin in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin. Im Jahr 2003 wurde auf der Nachbarparzelle ein Hotel realisiert, gleichzeitig wurde auf der Parzelle ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen als Vorbereitung für einen zukünftigen Anbau errichtet. Im Jahr 2005 übte der Hotelbetreiber seine Kaufoption aus; die Transaktion wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Swiss Prime Site übernahm das Grundstück im Rahmen der Jelmoli-Akquisition im Jahr 2009. Die Projektentwicklung startete im Jahr 2014 mit dem Ziel, flexible und schlüsselfertige Räumlichkeiten für lokale kleine und mittlere Unternehmen auf dem Markt anzubieten, und dies bei kürzeren Mietlaufzeiten. Dabei bezieht der Mieter vollständig ausgestattete Büros inklusive Möblierung, die er so nach Beendigung des Mietvertrags wieder an den Vermieter überreicht. Des Weiteren ist ein Shared Workspace geplant, in dem je nach Bedarf stundenweise ein Arbeitsplatz, ein Besprechungszimmer oder ein Schliessfach gemietet werden kann. Allen Mietern stehen die Lounge im Erdgeschoss und der Sportumkleideraum im Untergeschoss zur Mitbenutzung zur Verfügung. Das Konzept sieht ein Bürogebäude mit sieben Geschossen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2600 m ² im Minergie-Standard vor. Die vermietbare Fläche pro Geschoss von knapp 400 m ² kann für bis zu vier Mieter und einer minimalen Grösse von 80 m ² unterteilt werden.
Projektstand	Die Baubewilligung und das Abänderungsgesuch sind rechtskräftig; die TU-Vergabe ist an die Firma Induni SA erfolgt und die Bauarbeiten haben im November 2016 begonnen. Die notwendigen Dienstbarkeiten mit dem Nachbarn wurden notariell beurkundet.
Vermietungsstand ¹	Derzeit lässt sich ein reges Interesse bei kleineren und mittleren Unternehmen feststellen, die aus ihren bestehenden Räumlichkeiten umziehen möchten und nach neuwertigen sowie flexiblen Mietflächen mit kurzen Mietlaufzeiten suchen. Bei KMU ist der Entscheidungsprozess eher kurz. Die Vermarktungsaktivitäten schreiten planmässig voran. Bereits drei Geschosse sind vorreserviert.
Fertigstellung	Anfang 2018

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2017

Paradiso, Riva Paradiso 3, 20, «Tertianum Residenz Du Lac»

Projektbeschreibung	Die ehemalige Hotelliegenschaft «Du Lac» an schönster Lage direkt am Luganersee mit Sicht auf die Bucht von Lugano wurde durch Swiss Prime Site erworben, um darauf eine Tertianum Residenz zu realisieren. In einer Reihe von Machbarkeitsstudien wurde der Erhalt und Umbau geprüft, aber schliesslich verworfen. Tertianum wird hier eine hochstehende Residenz mit 60 Wohnungen und 40 Pflegezimmern betreiben. Aufgrund der Situation mit zwei durch die Hauptstrasse getrennten Parzellen werden zwei Gebäude realisiert, die unterirdisch verbunden sind. Im durch die Aussichtslage privilegierten Seehaus wird ein auch für Bewohner und Passanten öffentliches Restaurant mit Terrasse eingerichtet, während im Berghaus die Pflegezimmer und weitere Wohnungen vorgesehen sind. Tertianum mietet die rund 7 700 m ² oberirdische Nutzfläche sowie die 55 Parkplätze für 20 Jahre fest mit Verlängerungsoption.
Projektstand	Das Baugesuch wurde Ende Juni 2017 eingereicht, von der Gemeinde aber wegen verlangter Präzisierungen noch nicht publiziert. Im Rahmen des neuen Gestaltungsplans müssen Teile der Grundstücke an die Gemeinde abgetreten werden, einerseits für eine öffentliche Strasse im hinteren Teil, andererseits für die Ufergestaltung entlang des Sees. Aufgrund des schwierigen Baugrunds und der Lage im Seegrundwasser hat die Kostenprognose den Zielwert überschritten, sodass zur Optimierung des technisch anspruchsvollen Projekts eine kooperative Totalunternehmer-Konkurrenz («TU-light») mit drei Partnern durchgeführt wurde. Als Basis diente das sorgfältig ausgearbeitete Vorprojekt. Die vorläufigen Ergebnisse zeigen eine deutliche Kosteneinsparung auf; die Vergabe des Auftrags hat stattgefunden.
Vermietungsstand ¹	Voll vermietet (Tertianum AG als Generalmieterin).
Fertigstellung	Aufgrund der Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde ist mit dem Baubeginn nicht vor Sommer 2018 zu rechnen. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im Frühsommer 2021.

Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx, «Espace Tourbillon»

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist Alleineigentümerin einer der letzten grossen Bauparzellen in der ZIPLO (Zone Industrielle Plan-les-Ouates) mit einer Fläche von ca. 28 400 m ² . Das Projekt wird durch sieben oberirdische Baukörper charakterisiert, welche auf einem gemeinsamen, dreigeschossigen Untergeschoss stehen. Die flexiblen Gewerbebauten mit einer unterirdischen optimalen Logistik-Infrastruktur für LKWs sind auf die Bedürfnisse von Industrie und Gewerbe ausgerichtet. Die Obergeschosse eignen sich bestens für Hightech, Biotech, Cleantech und R&D sowie Gewerbe, Handel oder Büro. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt 95 000 m ² .
Projektstand	Die Baubewilligung wurde am 8. Juni 2017 rechtskräftig und der Totalunternehmer Implenia hat im Sommer 2017 mit den ersten Bautätigkeiten begonnen.
Vermietungsstand ¹	Zwei Gebäude wurden im Oktober 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft. Swiss Prime Site wird die über 36 000 m ² ober- und unterirdische Nutzfläche 2020/2021 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Die Vermarktung läuft auf Hochtouren, mehrere Mietverträge stehen kurz vor Abschluss.
Fertigstellung	2021

Richterswil, Gartenstrasse 7–15, «Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelblick»

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist es gelungen, drei aneinandergrenzende Parzellen verschiedener Grundeigentümer in der Kernzone von Richterswil zu akquirieren. Ein Grundstück gehörte der Gemeinde Richterswil und war für den Bau eines Alterszentrums bestimmt. Einen weiteren Teil des insgesamt 6 700 m ² grossen Baufelds bildet das bestehende und von der Tertianum Gruppe betriebene Wohn- und Pflegezentrum «Etzelblick», welches in den nächsten Jahren Modernisierungsbedarf hätte und nun als Teil des Neubauprojekts ersetzt beziehungsweise erweitert werden kann. An zentraler Lage in Richterswil und wenige Gehminuten vom Bahnhof, von Einkaufsmöglichkeiten und vom Ufer des Zürichsees entfernt wird ein Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum Gruppe mit ca. 60 Pflegeplätzen sowie betreuten Alterswohnungen entstehen. Ergänzend sind weitere Wohnungen geplant. Für den Kauf der Gemeindeparzelle hat Swiss Prime Site mit der Gemeinde Richterswil eine Leistungsvereinbarung unterzeichnet und garantiert damit zusammen mit der Tertianum Gruppe die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Pflegeplätzen in der Gemeinde Richterswil. Das Projekt bildet eine Public-Private-Partnership mit enormem Vorbildcharakter für die Zukunft.
Projektstand	Die Projektierung erfolgt im Design-to-Cost-Modell. Die Baueingabe ist in der ersten Hälfte 2018 geplant. Daran anschliessend wird sich die Realisierung bis in die zweite Jahreshälfte 2020 erstrecken. Ende 2020 sollen das Wohn- und Pflegezentrum sowie die Alterswohnungen bezugsbereit sein.
Vermietungsstand ¹	Der Hauptmieter wird die Gruppengesellschaft Tertianum sein, ein langfristiger Mietvertrag wird noch abgeschlossen.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2017

Schlieren, Zürcherstrasse 39, «NZZ-Areal»

Projektbeschreibung	Das ehemalige Druckzentrum der NZZ wurde im Dezember 2015 übernommen und wird zu einem innovativen Standort für Wissens- und Informationstransfer umgenutzt werden. Angedacht sind neben Infrastruktur für Dienstleistungsunternehmen, Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Coworking-Spaces und Räume für das Gemeinwesen und Kultur. Dabei soll die Gebäudestruktur weitestgehend erhalten bleiben, und die bis zu 18 m hohen Räume sollen den zukünftigen Nutzern ein einmaliges Raumerlebnis bieten. Im Fokus der Entwicklung steht die Kreierung eines Ecosystems, innerhalb dessen neues Wissen entstehen und Innovationen geschaffen werden können. Mit der Entwicklung eines Areals für Bildung, Wissens- und Informationstransfer wird eine Antwort auf das zunehmende Bedürfnis nach Orten des Austauschs und sich verändernden Formen der Zusammenarbeit gegeben. Sowohl der Standort als auch die Lage und Struktur der Liegenschaft ist dafür hervorragend geeignet. Neben der Umnutzung der Bestandsimmobilie werden auch die Erweiterungsmöglichkeiten des Gesamtareals untersucht. Resultate einer entsprechenden Studie weisen eine Vielzahl von Möglichkeiten aus. Diesbezüglich ist der Dialog mit den zuständigen Behörden im Gange.
Projektstand	Als erster wichtiger Schritt im Entwicklungsprozess erfolgte im November 2016 die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrags mit der Zühlke Engineering AG. Das Unternehmen wird im Laufe des Geschäftsjahres 2019 seinen Schweizer Hauptsitz ins ehemalige NZZ-Druckzentrum verlegen. Zühlke deckt alle Phasen des Business-Innovations-Prozesses ab und führt Produkte sowie Anwendungen von der Idee über die Realisierung bis zum Betrieb in seinem Portfolio. Mit 500 Mitarbeitenden beansprucht die Firma Zühlke rund 8500 m ² Fläche. Im Rahmen einer Zwischennutzungsstrategie (2016/17) sind unterschiedliche Flächen an verschiedene Technologie-Start-ups vermietet. Die zukünftige Eventhalle wurde ebenfalls in Betrieb genommen und mit Anlässen wie dem Top 100 Swiss Startup Award erfolgreich positioniert. Die Zwischennutzungsphase ist per Ende 2017 beendet. Das Baugesuch wurde im Juli 2017 eingereicht. Eine Bewilligung ist im ersten Quartal 2018 zu erwarten. Die Submission ist im Gange, der Baustart ist fürs zweiten Quartal 2018 vorgesehen.
Vermietungsstand ¹	Ca. 40%
Fertigstellung	4. Quartal 2019

Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg 2, «YOND»

Projektbeschreibung	Das Entwicklungsprojekt «YOND» schafft ein Raumangebot für kleine, mittlere und grössere Dienstleister und Gewerbetreibende, welches innerhalb einer vielseitig nutzbaren Gebäudestruktur bezogen auf Ausdruck, Flexibilität und Simplität neue Massstäbe setzt. Das Projekt ist von Grund auf bedürfnisorientiert konzipiert: Es bietet durch zweigeschossige Räume, in welchen nutzerspezifische Mezzaningeschosse eingezogen werden können, seinen Mietern genau so viel Raum, wie sie gerade brauchen. Arbeitsfläche wird neu als Raumerlebnis definiert. Dies ermöglicht den Unternehmen, Arbeitsplätze und Arbeitsatmosphäre individuell zu gestalten. Die räumliche Flexibilität erlaubt zudem, Arbeitsabläufe und auch Infrastruktur neu zu organisieren. Die enorme Flexibilität inspiriert, führt zu neuen Ideen und unterstützt diese Firmen auch in ihren Veränderungsprozessen. Im Zentrum der Angebotsleistung stehen baulich und technisch optimierte, schnell verfügbare und flexibel nutz- und anpassbare Flächen zu attraktiven Preisen. Die Begegnung von Dienstleistungsfirmen mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks ist in der angestrebten Form in der Stadt Zürich einzigartig. Sie gibt die logische Antwort auf die zunehmende Verschränkung und wechselseitige Ergänzung von sekundärem und tertiärem Sektor.
Projektstand	Der gesamte Planungs- und Realisationsprozess verläuft nach Lean-Prinzipien. Der sogenannte «Lean Construction Prozess» steht dem traditionellen Prozess und den daraus resultierenden Anreizen und Interessen der involvierten Parteien in vielerlei Hinsicht diametral gegenüber. Ziel von Lean Construction ist, dem Nutzer – und somit dem Investor – den grösstmöglichen Nutzen zu bringen und dabei Verschwendung maximal zu reduzieren. Verschwendung entsteht innerhalb des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, in Planung, Erstellung und Betrieb. Die Anwendung von Methoden und Prinzipien von Lean Construction über den gesamten Entwicklungsprozess einer Immobilie ist neu in der Schweiz. Somit stellt das Entwicklungsprojekt «YOND» hinsichtlich des Abwicklungsprozesses ein Pilotprojekt für Swiss Prime Site dar, welches exemplarisch für zukünftige Projekte stehen könnte. Die rechtskräftige Bewilligung für das Projekt wurde Mitte 2017 erteilt. Die Baustelle konnte nahtlos gestartet werden. Das Projekt erfährt auch während der Bauphase mittels Methoden wie «target value design» und «last planner system» Innovation und Optimierung.
Vermietungsstand ¹	Aufgrund des hohen Innovationsgehalts des Projekts wurde bis zur Rechtskraft der Baubewilligung über absolute Vertraulichkeit verfügt. Entsprechend startete die Kommunikation und aktive Vermarktung erst im dritten Quartal 2017. Diskussionen mit Interessenten aus dem Swiss Prime Site Netzwerk über ca. 40% der vermietbaren Fläche sind bereits angelaufen.
Fertigstellung	1. Quartal 2019

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2017

17 Mobiles Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagen

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2017	13 963	109 011	122 974	21 685	21 685
Zugänge	572	14 017	14 589	7 730	7 730
Zugänge aus Akquisitionen	–	241	241	–	–
Abgänge	–	– 1 235	– 1 235	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2017	14 535	122 034	136 569	29 415	29 415
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2017	2 567	57 601	60 168	14 118	14 118
Abschreibungen	990	12 791	13 781	2 695	2 695
Abgänge	–	– 1 235	– 1 235	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2017	3 557	69 157	72 714	16 813	16 813
Total per 31.12.2017	10 978	52 877	63 855	12 602	12 602

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	Total mobiles Sachanlage- vermögen	Software	Total immaterielle Anlagen
Anschaffungskosten per 01.01.2016	12 268	113 749	126 017	18 104	18 104
Zugänge	1 078	16 938	18 016	3 581	3 581
Zugänge aus Akquisitionen	617	5 294	5 911	–	–
Abgänge	–	– 26 970	– 26 970	–	–
Anschaffungskosten per 31.12.2016	13 963	109 011	122 974	21 685	21 685
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2016	1 391	60 036	61 427	9 464	9 464
Abschreibungen	1 176	18 131	19 307	4 654	4 654
Abgänge	–	– 20 566	– 20 566	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2016	2 567	57 601	60 168	14 118	14 118
Total per 31.12.2016	11 396	51 410	62 806	7 567	7 567

18 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	31.12.2016	31.12.2017
Anschaffungskosten per 01.01.	372 577	441 302
Zugänge	68 725	11 544
Abgänge aus Devestitionen	–	–1 131
Anschaffungskosten per 31.12.	441 302	451 715
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	174 541	250 466
Zugänge	75 925	69 784
Abgänge aus Devestitionen	–	–452
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.	250 466	319 798
Theoretischer Nettobuchwert per 31.12.	190 836	131 917

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Eigenkapital gemäss Bilanz	4 746 280	4 777 470
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	190 836	131 917
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	4 937 116	4 909 387

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	311 130	305 483
Theoretische Abschreibung Goodwill	–75 925	–69 784
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	452
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	235 205	236 151

19 Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Renovations- und Projektierungskosten	43 608	53 861
Warenaufwand	14 540	14 731
Andere betriebliche Aufwendungen	39 984	47 428
Laufende Ertrags- und Kapitalsteuern	22 269	19 639
Total passive Rechnungsabgrenzungen	120 401	135 659

20 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Grundpfandgesicherte Kredite	677 200	505 800
Anleihen	–	114 947
Übrige Kredite	936	838
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	678 136	621 585
Grundpfandgesicherte Kredite	2 353 951	2 643 200
Wandelanleihen	243 241	244 287
Anleihen	1 191 474	1 326 541
Langfristige Darlehen	13 307	12 533
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 536	2 399
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 805 509	4 228 960
Total Finanzverbindlichkeiten	4 483 645	4 850 545

Per 11. Mai 2017 hat die Swiss Prime Site AG eine Anleihe im Betrag von CHF 250.000 Mio. mit einer Laufzeit von neun Jahren und einem Zinssatz von 0.825% ausgegeben.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 4 228.960 Mio. [CHF 3 805.509 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen unübliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.517 Mio. [CHF 0.503 Mio.] und langfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 9.111 Mio. [CHF 9.628 Mio.].

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

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.6% [44.4%].

Anleihen

		CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	114.947	199.524	229.626	298.930
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	114.847	199.278	229.493	298.605
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	115.656	204.900	241.615	316.050
Fair Value per 31.12.2016	CHF Mio.	117.070	204.700	244.950	317.550

Anleihen

		CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	99.422	249.922	249.117
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	99.338	249.913	0.000
Zinssatz	%	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	10	9	9
Fälligkeit	Datum	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorennummer		25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS 161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	109.500	249.250	252.000
Fair Value per 31.12.2016	CHF Mio.	110.000	247.125	0.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihe

		CHF 250 Mio. 2023
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000
Nominalwert per 31.12.2017	CHF Mio.	250.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	244.287
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	243.241
Wandelpreis	CHF	105.38
Zinssatz	%	0.25
Laufzeit	Jahre	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	251.625
Fair Value per 31.12.2016	CHF Mio.	248.250

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. Im Vorjahr erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 149.650 Mio. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 27.959 Mio. beziehungsweise 1 827 383 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 119.752 Mio. Der Restbetrag der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe von CHF 40.700 Mio. wurde am 21. Juni 2016 zurückbezahlt.

Per 16. Juni 2016 hat die Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe im Betrag von CHF 250.000 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Zinssatz von 0.25% ausgegeben. Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit zwischen dem 27. Juli 2016 und dem 7. Juni 2023 wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

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

Weitere Informationen zu den Finanzverbindlichkeiten sind in Anhang 31 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

	31.12.2016		31.12.2017	
	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihe				
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	105.38	2 372 366	105.38	2 372 366
Total Anzahl möglicher Aktien		2 372 366		2 372 366

21 Latente Steuerverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1 030 717	1 065 637
Erhöhung aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	–	14 837
Erhöhung aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–	6 640
Erhöhung aus Neubewertungen und Abschreibungen	58 986	59 246
Veränderung durch Verkauf von Renditeliegenschaften	–9 197	–1 168
Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	–15 759	139
Übrige Veränderungen	890	–
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	1 065 637	1 145 331

Latente Steuerverbindlichkeiten entstanden durch Bewertungsunterschiede zwischen handelsrechtlichen Abschlüssen und dem Abschluss nach Swiss GAAP FER. Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basiert auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverbindlichkeiten auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 3% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären sie rund 4% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderung der Neubewertungen gibt Anhang 16 «Renditeliegenschaften» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern informiert Anhang 10 «Ertragssteuern».

22 Personalvorsorge

Arbeitgeberbeitragsreserve

Im Berichts- sowie im Vorjahr war keine Arbeitgeberbeitragsreserve vorhanden.

Wirtschaftlicher Nutzen/Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	Über-/ Unter- deckung 31.12.2017	Wirtschaftlicher Anteil Konzern		Verände- rung zum Vorjahr bzw. erfolgswirk- sam im Berichtsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		31.12.2016	31.12.2017			01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Vorsorgepläne ohne Über/ Unterdeckung	–	–	–	–	–23 305	–20 940	–23 305
Vorsorgepläne mit Überdeckung	1 566	–	–	–	–3 050	–2 119	–3 050
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	–846	–	–	–	–120	–100	–120
Total	720	–	–	–	–26 475	–23 159	–26 475

Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

23 Eigenkapital

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2016	69 651 534	15.30	1 065 668
Wandlungen von März bis Juni 2016	1 827 383	15.30	27 959
Aktienkapital per 31.12.2016	71 478 917	15.30	1 093 627
Aktienkapital per 31.12.2017	71 478 917	15.30	1 093 627

Die am 31. Dezember 2017 gehaltenen 39 [1 336] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 093.627 Mio. [CHF 1 093.607 Mio.] aus 71 478 878 [71 477 581] Namenaktien.

Genehmigtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital per 01.01.2016	29 871	15.30	457
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 12.04.2016 ¹	5 970 129	15.30	91 343
Beanspruchung bedingtes Kapital aufgrund von Wandlungen	– 1 827 383	15.30	– 27 959
Genehmigtes Kapital per 31.12.2016	4 172 617	15.30	63 841
Genehmigtes Kapital per 31.12.2017²	4 172 617	15.30	63 841

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

² Aufgrund der Ausgabe einer Wandelanleihe sind 2 372 366 Aktien (CHF 36.297 Mio.) aus bedingtem Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Das genehmigte Kapital gemäss Art. 3a der Statuten ist somit per 31.12.2017 nur in der Höhe von CHF 27.544 Mio., was 1 800 251 Aktien entspricht, verwendbar

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

Bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital per 01.01.2016	4 142 910	15.30	63 387
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 12.04.2016 ¹	1 857 090	15.30	28 413
Wandlungen von März bis Juni 2016	– 1 827 383	15.30	– 27 959
Bedingtes Kapital per 31.12.2016	4 172 617	15.30	63 841
Bedingtes Kapital per 31.12.2017²	4 172 617	15.30	63 841

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

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

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

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

Im Berichtsjahr fanden keine Wandlungen statt. 2016 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 149.650 Mio. in Eigenkapital gewandelt. Weitere Angaben dazu sind in den Anhängen 20 «Finanzverbindlichkeiten» und 24 «Kennzahlen pro Aktie» enthalten.

Kapitalreserven

	in CHF 1 000
Kapitalreserven per 01.01.2016	1 023 787
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 19.04.2016	-259 608
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe in 1 827 383 Namenaktien	119 752
Ausgabe Wandelanleihe 0.25%, Eigenkapitalanteil	4 236
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	20
Kapitalreserven per 31.12.2016	888 187
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 20.04.2017	-264 471
Aktienbezogene Vergütungen	447
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	38
Kapitalreserven per 31.12.2017	624 201

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 147.378 Mio. [CHF 147.378 Mio.].

Eigene Aktien

	in CHF 1 000
Eigene Aktien per 01.01.2016	-209
Aktienbezogene Vergütungen, 35 444 Namenaktien, CHF 83.83 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 971
Erwerb eigene Aktien, 34 000 Namenaktien, CHF 83.84 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 851
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-20
Eigene Aktien per 31.12.2016	-109
Aktienbezogene Vergütungen, 33 495 Namenaktien, CHF 87.37 durchschnittlicher Transaktionspreis	2 927
Erwerb eigene Aktien, 32 198 Namenaktien, CHF 86.45 durchschnittlicher Transaktionspreis	-2 783
Erfolg aus Lieferung von eigenen Aktien in Verbindung mit aktienbezogenen Vergütungen	-38
Eigene Aktien per 31.12.2017	-3

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 39 Aktien [1 336 Aktien] und die Personalvorsorgestiftungen des Konzerns 169 200 Aktien [169 200 Aktien] der Swiss Prime Site AG.

Gewinnreserven

	in CHF 1 000
Gewinnreserven per 01.01.2016	2 521 927
Gewinn	312 093
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	-68 725
Gewinnreserven per 31.12.2016	2 765 295
Gewinn	305 330
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften	-11 544
Erfolgswirksame Ausbuchung Goodwill bei Verkauf	1 131
Gewinnreserven per 31.12.2017	3 060 212

Minderheiten

	in CHF 1 000
Minderheiten per 01.01.2016	243
Gewinn Minderheiten	-963
Minderheiten per 31.12.2016	-720
Gewinn Minderheiten	153
Minderheiten per 31.12.2017	-567
Eigenkapital per 31.12.2017	4 777 470
Eigenkapital per 31.12.2016	4 746 280

Ausschüttungen

Die Generalversammlung vom 11. April 2017 [12. April 2016] traf folgenden Beschluss: Es erfolgt eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.70 [CHF 3.70] pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 71 478 716 [70 164 320] Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 264.471 Mio. [CHF 259.608 Mio.] erfolgte am 20. April 2017 [19. April 2016].

24 Kennzahlen pro Aktie

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	312 093	305 330
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	86	1 671
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	312 179	307 001

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Ausgegebene Aktien per 01.01.	69 651 534	71 478 917
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	1 131 794	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (360 Tage)	-2 098	-980
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	70 781 230	71 477 937
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	-1 131 794	–
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	1 827 383	–
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 372 366	2 372 366
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	73 849 185	73 850 303

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.41	4.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.23	4.16
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	81.32	82.87
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	66.41	66.85

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

25 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
2017	131 333	–
2018	99 983	169 754
2019	55 932	134 616
2020	–	59 455
2021	–	14 738
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	287 248	378 563

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmen Verträge für die Erstellung der Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind in obiger Tabelle ersichtlich. Es handelte sich um folgende Liegenschaften:

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	31.12.2016 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2017 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Freie Strasse 68/Motel One	2017	350	–
Basel, Hochbergerstrasse 60a/Stücki Business Park 60A-E	2018	–	1 535
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2019	100 833	101 878
Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpostpark	2020	–	55 927
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	2018	23 327	7 581
Meyrin, Route de Pré-Bois 14	2018	7 696	1 340
Plans-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	2019	133 800	209 747
Zürich, Brandschenkestrasse 25/Motel One	2017	13 792	–
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	7 450	555
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen		287 248	378 563

Operative Leasingvereinbarungen

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

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	71 926	78 380
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	297 658	306 552
Leasingzahlungen über 5 Jahre	871 487	844 693
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 241 071	1 229 625

In der Berichtsperiode wurden CHF 74.011 Mio. [CHF 67.599 Mio.] Mietaufwand inklusive Baurechtszinsaufwand sowie CHF 0.862 Mio. [CHF 0.773 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büromaschinen in den anderen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

Am Bilanzstichtag sowie zum Ende des Vorjahres bestanden keine Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

26 Verpfändete Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 585 721	9 079 235
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 566 686	4 293 373
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 031 000	3 149 000

27 Transaktionen mit Nahestehenden

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

Verwaltungsrat und Gruppenleitung

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

Die Verwaltungsrats honorare werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Anzahl der gewährten Aktien der Gesellschaft an den Verwaltungsrat wurde anhand des Schlusskurses des Vorjahres von CHF 83.35 [CHF 78.50], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 75.02 [CHF 70.65], bestimmt. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von vier Jahren. Im Berichtsjahr wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrats 8 860 Aktien [9 889 Aktien] zum Verkehrswert von CHF 0.767 Mio. [CHF 0.804 Mio.] übertragen.

Die variable Vergütung der Gruppenleitungsmitglieder erfolgt zu 37.5% als leistungsbedingte Anwartschaften auf Aktien (Performance Share Units oder PSU) im Rahmen eines langfristigen Beteiligungsplans (LTI). Am Tag der Zuteilung wird der individuelle LTI-Betrag auf Grundlage des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der letzten 60 Börsentage vor dem Zuteilungsdatum in PSU umgewandelt. Die PSU unterliegen einer dreijährigen Vesting-Periode, vorbehaltlich der Erfüllung einer Leistungsbedingung und des Fortbestehens des Beschäftigungsverhältnisses während der Vesting-Periode. Der Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern stellt die Leistungsbedingung dar. Das EPS-Ziel für die dreijährige Vesting-Periode wird auf Grundlage des mittelfristigen Finanzplans von Swiss Prime Site vorgegeben. Am Vesting-Termin wird die Anzahl zugeteilter PSU mit dem Auszahlungsfaktor multipliziert, um die Anzahl der Aktien von Swiss Prime Site zu definieren, die definitiv ausbezahlt wird. Der Auszahlungsfaktor hängt von der Erreichung des EPS-Ziels ab und bewegt sich zwischen 0 und 100%.

Im Berichtsjahr wurden der Gruppenleitung 15 201 Performance Share Units zugeteilt. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt verteilt über die dreijährige Vesting-Periode zum Tageskurs von CHF 88.15 (Börsenkurs am Zuteilungsdatum). Der dafür in der Konzernerechnung verbuchte Aufwand betrug CHF 0.447 Mio.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 199	3 965
Variable Vergütung in bar (brutto)	1 082	1 552
Aktienbezogene Vergütung	1 409	1 214
Übrige Vergütungskomponenten	59	57
Altersvorsorgeleistungen	591	550
Übrige Sozialleistungen	474	501
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung	7 814	7 839
Pauschalspesen	157	155

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

Übrige nahestehende Personen

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 3.949 Mio. [CHF 0.430 Mio.]. Die Forderungen gegenüber der Stiftung Fondation Espace betragen CHF 2.592 Mio. [CHF 1.490 Mio.] und gegenüber der Swiss Prime Anlagestiftung CHF 1.648 Mio. [CHF 0.000 Mio.]. Für die erbrachten Immobiliendienstleistungen und übrigen Dienstleistungen für nahestehende Stiftungen wurden CHF 0.792 Mio. [CHF 0.915 Mio.] verrechnet. Der Aufwand gegenüber nahestehenden Stiftungen beträgt CHF 0.196 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

Der Ertrag aus Asset Management mit der Swiss Prime Anlagestiftung betrug CHF 9.878 Mio. [CHF 13.199 Mio.]. Der Ertrag aus übrigen Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr CHF 1.758 Mio. [CHF 1.417 Mio.]. Die Swiss Prime Anlagestiftung ihrerseits verrechnete für die von der Swiss Prime Site-Gruppe genutzten Liegenschaften Mietkosten im Umfang von CHF 4.776 Mio. [CHF 2.823 Mio.].

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

28 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	Immobilien	–	–	6 000	100.0
Clos Bercher SA, Bercher ²	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ³	Leben im Alter	–	–	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Perlavita AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	Leben im Alter	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SENIOfcare AG, Zürich	Leben im Alter	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ⁵	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten ⁵	Beteiligungen	300 000	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ⁶	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten ⁷	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ⁸	Asset Management	–	–	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich ⁴	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Akquisition per 30.11.2017

² Verkauf per 10.11.2017

³ Gründung per 19.12.2017

⁴ Fusion der Perlavita AG und der Vitadomo AG in die Tertianum AG per 01.01.2017

⁵ Fusion der SPS Beteiligungen Gamma AG in die SPS Beteiligungen Alpha AG per 01.01.2017

⁶ Umfirmierung von SPS Immobilien AG in Swiss Prime Site Immobilien AG per 18.01.2017

⁷ Umfirmierung von Swiss Prime Site Group AG in Swiss Prime Site Management AG per 27.01.2017

⁸ Gründung per 24.02.2017

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

29 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2016 Beteiligungs- quote in %	31.12.2017 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>5.0
State Street Corporation, Boston	3.7	3.9
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	3.2

30 Risikomanagement

Grundlagen

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

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

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

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

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

Risikoarten

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

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

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

31 Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement

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

Zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

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

Nicht zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

Art	Langfristige Finanzanlagen, grundpfandgesicherte Kredite
Bewertungstechnik	Abgezinste Cashflows

Die Bewertungstechniken sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

- das Immobilienportfolio darf im Durchschnitt mit maximal 65% Fremdkapital finanziert werden
- es wird eine Eigenkapitalquote um 45% angestrebt; der Verwaltungsrat kann einer Unterschreitung dieser Quote zustimmen
- langfristig betrachtet wird eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6% bis 8% angestrebt
- die Finanzschulden mit Restlaufzeiten von unter einem Jahr sollen maximal 50% der Finanzschulden betragen
- ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden wird angestrebt

Ausgewählte Konzernkennzahlen

in %	31.12.2016	31.12.2017
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	44.4	45.6
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio ¹	37.7	39.7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	15.1	12.8
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	36.1	35.4
Eigenkapitalquote	45.0	43.1
Fremdkapitalquote	55.0	56.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.6	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	3.8	3.5

¹ ohne Derivate

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

Die Zinsbindung wird unter anderem unter Berücksichtigung der operativen Geldflüsse, der beabsichtigten Liegenschaftskäufe/-verkäufe und der möglichen Entwicklung der Finanzierungsmärkte, Inflation und des Zinsniveaus festgelegt.

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

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

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	621 585	624 832	2 075	419 227	1 119	202 411	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17 938	17 938	-	17 938	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	154 889	154 889	-	154 889	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 226 561	4 543 788	33 478	-	33 478	-	64 208	660 999	105 675	1 653 030	71 216	1 921 704
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 020 973	5 341 447	35 553	592 054	34 597	202 411	64 208	660 999	105 675	1 653 030	71 216	1 921 704
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 399	2 597	-	402	-	409	-	810	-	976	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 399	2 597	-	402	-	409	-	810	-	976	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 023 372	5 344 044	35 553	592 456	34 597	202 820	64 208	661 809	105 675	1 654 006	71 216	1 921 704

in CHF 1 000	31.12.2016 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	678 136	685 291	5 114	347 665	2 041	330 471	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 088	15 088	-	15 088	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	126 975	126 975	-	126 975	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	3 801 973	4 116 886	32 708	-	32 465	-	63 378	280 422	124 893	2 130 017	51 335	1 401 668
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 622 172	4 944 240	37 822	489 728	34 506	330 471	63 378	280 422	124 893	2 130 017	51 335	1 401 668
Derivate mit negati- vem Fair Value	3 536	3 309	-	522	-	490	-	730	-	1 567	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3 536	3 309	-	522	-	490	-	730	-	1 567	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 625 708	4 947 549	37 822	490 250	34 506	330 961	63 378	281 152	124 893	2 131 584	51 335	1 401 668

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.7 [4.5] Jahre.

Währungsrisiken

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

Kreditrisiken

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

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

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

Das Kreditrisiko ist beschränkt auf den Bilanzwert der betroffenen Finanzaktiven.

Maximales Ausfallrisiko

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Sichtguthaben	157 632	156 368
Wertschriften	479	483
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93 946	81 927
Sonstige kurzfristige Forderungen	8 261	9 685
Langfristige Finanzanlagen	2 750	3 374
Maximales Kreditrisiko	263 068	251 837

Zinsrisiken

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

Fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	1 260	1 012
Finanzverbindlichkeiten	4 490 243	4 857 371
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 488 983	4 856 359
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	159 122	158 730
Überschuss variabel verzinslicher finanzieller Vermögenswerte	159 122	158 730

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf Anhang 20 «Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2016 Total Nominal- wert	31.12.2017 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	875 800	1 308 800
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	666 000	1 006 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	876 600	874 800
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 194 400	1 164 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	673 092	481 564
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	192 282	20 076
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	10 813	589
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 256	1 142
Total Finanzverbindlichkeiten	4 490 243	4 857 371

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.5% [1.8%]. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

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

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

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

in CHF 1 000	2016	2017
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.50%	287	200
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.50%	–287	–200

Derivate und Hedge Accounting

Swiss Prime Site setzt verschiedene Derivate (Swaps und Caps) zwecks teilweiser Zinsfixierung variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ein. Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von Swiss GAAP FER 27 «Derivative Finanzinstrumente» angewendet. Die Swaps werden auf einer Nettobasis beglichen.

Sonstiges Preisrisiko

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

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

32 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 23. Februar 2018 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 27. März 2018.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2017 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2017 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 24 bis 74, 104-110) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

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



Bewertung der Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2017 einen aktuellen Wert bzw. Fair Value von insgesamt TCHF 10'617'826 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.

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 Geschäftsbericht enthalten:

- Anhang der Konzernrechnung 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang der Konzernrechnung 16 „Renditeliegenschaften“
- Bericht des Bewertungsexperten, Wüest Partner AG, Zürich



Vollständigkeit und Genauigkeit der latenten Steuerverbindlichkeiten

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2017 betragen die latenten Steuerverbindlichkeiten TCHF 1'145'331. 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 zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang 2 „Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung“
- Anhang 10 „Ertragssteuern“
- Anhang 21 „Latente Steuerverbindlichkeiten“

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

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



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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 23. Februar 2018

**JAHRESRECHNUNG DER
SWISS PRIME SITE AG**

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Dividendenertrag	2.1	23 200	24 600
Sonstiger Finanzertrag	2.2	64 511	59 493
Übriger betrieblicher Ertrag		7	2
Total Betriebsertrag		87 718	84 095
Finanzaufwand	2.3	–81 341	–77 067
Personalaufwand		–1 749	–1 799
Übriger betrieblicher Aufwand	2.4	–4 560	–5 132
Total Betriebsaufwand		–87 650	–83 998
Gewinn vor Steuern		68	97
Direkte Steuern		–	–8
Gewinn	4	68	89

Bilanz

in CHF 1000	Anhang	31.12.2016	31.12.2017
Aktiven			
Flüssige Mittel		1 842	758
Wertschriften mit Börsenkurs		216	225
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	23 316	24 778
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 648	1 573
Total Umlaufvermögen		27 022	27 334
Finanzanlagen	2.6	2 955 691	3 060 714
Beteiligungen	2.7	4 029 071	4 029 071
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 039	4 526
Total Anlagevermögen		6 989 801	7 094 311
Total Aktiven		7 016 823	7 121 645
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	677 200	620 800
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	6 217	7 980
Passive Rechnungsabgrenzungen		434	710
Total kurzfristiges Fremdkapital		683 851	629 490
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.10	3 722 800	4 147 200
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		3 338	2 398
Total langfristiges Fremdkapital		3 726 138	4 149 598
Total Fremdkapital		4 409 989	4 779 088
Aktienkapital		1 093 627	1 093 627
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		869 673	605 202
Gesetzliche Gewinnreserve			
Reserve für eigene Aktien		–	–
Übrige gesetzliche Gewinnreserve		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserve			
Bilanzgewinn	4	335 239	335 328
Übrige freiwillige Gewinnreserve		161 025	161 025
Eigene Aktien	2.11	–108	–3
Total Eigenkapital		2 606 834	2 342 557
Total Passiven		7 016 823	7 121 645

1 Grundsätze der Rechnungslegung und der Bewertung

1.1 Allgemein

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

1.2 Wertschriften

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

1.3 Verzinsliche Verbindlichkeiten

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

1.4 Eigene Aktien

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

1.5 Aktienbezogene Vergütungen

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

1.6 Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

Da die Swiss Prime Site AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (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 Dividendenertrag

Der Dividendenertrag beinhaltet die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 24.600 Mio. [CHF 23.200 Mio.] für das Geschäftsjahr 2017. Die Dividende wurde als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 Sonstiger Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Darlehenszinsen Gruppengesellschaften	61 393	58 219
Bewertung Finanzinstrumente	3 059	940
Übrige Finanzerträge	59	334
Total	64 511	59 493

2.3 Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Darlehenszinsen	-64 948	-57 087
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	-14 550	-18 336
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	-1 431	-1 406
Übriger Finanzaufwand	-412	-238
Total	-81 341	-77 067

2.4 Übriger betrieblicher Aufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Verwaltungsaufwand	-2 750	-3 501
Kapitalsteuern	-223	-211
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 587	-1 420
Total	-4 560	-5 132

2.5 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	94	178
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	23 222	24 600
Total	23 316	24 778

2.6 Finanzanlagen

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	2 955 691	3 060 714
Total	2 955 691	3 060 714

2.7 Beteiligungen

Direkte Beteiligungen

	31.12.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Kapital- und Stimmen- anteil in %
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ¹	450 000	100.0	450 000	100.0

¹ Fusion der SPS Beteiligungen Gamma AG in die SPS Beteiligungen Alpha AG per 01.01.2017

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2016	Kapital- und	31.12.2017	Kapital- und
	Grundkapital in CHF 1 000	Stimmen- anteil in %	Grundkapital in CHF 1 000	Stimmen- anteil in %
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	–	–	6 000	100.0
Clos Bercher SA, Bercher ²	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz	100	100.0	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	100	100.0	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich ³	–	–	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	20	100.0	20	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Perlavita AG, Zürich ⁴	100	100.0	n.a.	n.a.
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	50	100.0	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	100	100.0	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon	100	100.0	100	100.0
SENIOfcare AG, Zürich	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten ⁵	300 000	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ⁶	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten ⁷	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ⁸	–	–	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ⁴	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	100	100.0	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich ⁴	100	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Akquisition per 30.11.2017

² Verkauf per 10.11.2017

³ Gründung per 19.12.2017

⁴ Fusion der Perlavita AG und der Vitadomo AG in die Tertianum AG per 01.01.2017

⁵ Fusion der SPS Beteiligungen Gamma AG in die SPS Beteiligungen Alpha AG per 01.01.2017

⁶ Umfirmierung von SPS Immobilien AG in Swiss Prime Site Immobilien AG per 18.01.2017

⁷ Umfirmierung von Swiss Prime Site Group AG in Swiss Prime Site Management AG per 27.01.2017

⁸ Gründung per 24.02.2017

2.8 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
Anleihen	–	115 000
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	677 200	505 800
Total	677 200	620 800

2.9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Gruppengesellschaften	–	455
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	153	172
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6 064	7 353
Total	6 217	7 980

2.10 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
Wandelanleihen	250 000	250 000
Anleihen	1 195 000	1 330 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 277 800	2 567 200
Total	3 722 800	4 147 200

Fälligkeitsstruktur der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
Bis fünf Jahre	2 330 800	2 235 200
Über fünf Jahre	1 392 000	1 912 000
Total	3 722 800	4 147 200

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

2.11 Eigene Aktien

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 39 [1 336] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

Veränderung Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durchschnitts- kurs in CHF	2016 Anzahl eigene Aktien	Volumen- gewichteter Durchschnitts- kurs in CHF	2017 Anzahl eigene Aktien
Bestand eigene Aktien per 01.01.	–	2 741	–	1 336
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	81.05	9 000	86.58	8 698
Aktienbezogene Vergütungen	81.23	–9 889	86.62	–8 860
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs ¹	84.61	–516	87.70	–1 135
Total eigene Aktien per 31.12.	–	1 336	–	39

¹ Verkäufe an Gruppengesellschaft für aktienbezogene Vergütung

3 Weitere Angaben

3.1 Vollzeitstellen

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 Wandelanleihe

		CHF 250 Mio. 2023
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	250.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	250.000
Wandelpreis	CHF	105.38
Zinssatz	%	0.25
Laufzeit	Jahre	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)

3.3 Anleihen

		CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)

		CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	100.000	250.000	0.000
Zinssatz	%	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	10	9	9
Fälligkeit	Datum	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorennummer		25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS 161)	36 067 729 (SPS17)

3.4 Beteiligungsrechte für Verwaltungsräte und Gruppenleitung

Anzahl Aktien	31.12.2016	31.12.2017
Verwaltungsrat		
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	36 133	38 465
Mario F. Seris, Verwaltungsratsvizepräsident	9 738	11 004
Dr. Elisabeth Bourqui, Verwaltungsratsmitglied	849	2 048
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	46 801	48 000
Markus Graf, Verwaltungsratsmitglied ¹	27 860	n.a.
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied ²	11 019	n.a.
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	24 100	25 366
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	715 000	380 000
Gruppenleitung		
René Zahnd, Gruppenleitungsmitglied (CEO)	–	3 327
Markus Meier, Gruppenleitungsmitglied (CFO)	4 327	6 073
Peter Lehmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Swiss Prime Site Immobilien AG	10 500	10 000
Oliver Hofmann, Gruppenleitungsmitglied und CEO Wincasa AG	300	75
Franco Savastano, Gruppenleitungsmitglied und CEO Jelmoli - The House of Brands	–	–
Dr. Luca Stäger, Gruppenleitungsmitglied und CEO Tertianum Gruppe AG	1 484	2 157
Total Aktienbesitz	888 111	526 515

¹ Bis 08.12.2017

² Bis 11.04.2017

3.5 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2016 Beteiligungs- quote in %	31.12.2017 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>5.0
State Street Corporation, Boston	3.7	3.9
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	3.2

3.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

4 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt bei der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 335.328 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
Vortrag aus dem Vorjahr	335 171	335 239
Gewinn	68	89
Total Bilanzgewinn	335 239	335 328
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	335 239	335 328

Der Verwaltungsrat beantragt bei der Generalversammlung vom 27. März 2018 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per 23. Februar 2018 total 71 478 917 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 271.620 Mio.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG, Olten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 82 bis 90) für das am 31. Dezember 2017 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 23. Februar 2018

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

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

EPRA-KENNZAHLEN

EPRA-Kennzahlen (European Public Real Estate Association)

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2017
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	311 130	305 483
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-69 327	-65 879
Erfolg aus Immobilienentwicklungen	-	-27 482
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-24 947	-262
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen	5 178	49
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	-3 765	-1 229
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	1 867	342
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	11 444	21 130
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf Minderheiten	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	231 580	232 152
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	70 781 230	71 477 937
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	3.27	3.25

EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2016	31.12.2017
NAV gemäss Konzernbilanz	4 747 000	4 778 037
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	243 241	244 287
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 990 241	5 022 324
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	3 536	2 399
Latente Steuern	1 053 735	1 136 162
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	6 047 512	6 160 885
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 849 947	73 851 244
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	81.89	83.42

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18 angewendet wird

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
EPRA-NAV	6 047 512	6 160 885
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	-3 536	-2 399
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	-158 497	-139 280
Latente Steuern	-1 042 640	-1 126 412
EPRA-NNNAV	4 842 839	4 892 794
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 849 947	73 851 244
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	65.58	66.25

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
Anlageliegenschaften im Eigentum	10 092 100	10 633 050
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	-343 229	-445 860
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	9 748 871	10 187 190
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 9 748 871	10 187 190
Annualisierter Ist-Mietertrag	428 055	442 378
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	-61 059	-59 847
Annualisierter Nettomietertrag	B 366 996	382 531
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	7 940	7 965
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	C 374 936	390 496
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.8%	3.8%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.8%	3.8%

EPRA-Leerstandsquote

in CHF 1000	31.12.2016	31.12.2017
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	24 285	22 513
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	454 617	466 626
EPRA-Leerstandsquote	5.3%	4.8%

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Immobilienportfolio zum Fair Value ¹	CHF Mio.	9 339.5	9 785.0	9 686.6	10 092.1	10 633.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	420.1	443.1	445.9	453.0	469.9
Leerstandsquote	%	6.4	6.6	6.7	6.1	5.2
Nettoobjektrendite	%	4.2	4.1	3.9	3.7	3.7
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	105.1	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	–	–	–	51.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	98.6	100.1	109.0	115.6	120.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	156.2	151.9	136.8	133.6	136.2
Ertrag aus Leben im Alter ³	CHF Mio.	85.7	153.3	184.2	328.2	359.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	–	–	7.9	13.2	9.9
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	764.7	852.7	995.2	1 049.5	1 154.8
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	565.9	497.9	582.6	483.4	487.1
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	539.2	462.8	553.4	459.4	470.6
Gewinn	CHF Mio.	343.9	286.7	355.1	311.1	305.5
Eigenkapital	CHF Mio.	4 107.3	4 201.8	4 956.0	4 746.3	4 777.5
Eigenkapitalquote	%	39.1	39.6	46.4	45.0	43.1
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.8	6 400.3	5 734.6	5 811.7	6 317.6
Fremdkapitalquote	%	60.9	60.4	53.6	55.0	56.9
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 512.2	10 602.1	10 690.6	10 558.0	11 095.1
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 066.7	4 963.7	4 261.6	4 480.1	4 848.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.2	46.8	39.9	42.4	43.7
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	54.1	50.7	44.0	44.4	45.6
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.2	2.2	2.1	1.8	1.5
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.0	4.7	4.4	4.5	4.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	9.1	7.0	7.6	6.6	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.6	3.7	4.3	3.8	3.5
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	– 74.0	729.7	388.4	277.7	458.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	– 349.7	– 280.4	100.4	– 365.5	– 394.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	425.6	– 395.8	– 511.1	13.2	– 64.7
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	352.5	349.6	428.9	390.1	404.8
Gewinn	CHF Mio.	222.8	236.0	280.8	275.6	307.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	5.9	6.1	5.9	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.2	3.6	3.5	3.6

¹ Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung

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

³ Akquisition der BOAS Senior Care per 29.02.2016

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Die Jahre 2013 bis 2015 sind nach IFRS dargestellt.

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Aktienkurs am Periodenende	CHF	69.05	73.00	78.50	83.35	90.00
Aktienkurs Höchst	CHF	78.45	76.00	87.80	90.65	91.00
Aktienkurs Tiefst	CHF	66.35	68.95	70.65	74.95	82.25
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	5.70	4.72	5.30	4.41	4.27
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	3.69	3.90	4.20	3.91	4.30
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	82.65	84.77	85.83	81.32	82.87
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	67.91	69.06	71.15	66.41	66.85
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen ²	CHF	3.60	3.70	3.70	3.70	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ²	%	5.2	5.1	4.7	4.4	4.2
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 12 Monate	%	-5.1	10.9	13.7	10.9	12.6
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 3 Jahre	%	5.0	6.5	6.2	12.0	11.6
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 5 Jahre	%	12.4	10.3	7.8	8.8	8.4
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 177.7	4 439.9	5 467.6	5 957.8	6 433.1
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	3 105	3 097	4 446	5 621	5 910
Vollzeitäquivalente	Stellen	2 321	2 370	3 311	4 558	4 868
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	60 820 602	69 651 534	71 478 917	71 478 917
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-5 847	-6 458	-6 506	-2 098	-980
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 368 821	60 512 651	67 127 792	70 781 230	71 477 937
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-18 916	-2 682	-2 780	-1 336	-39
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 484 165	60 817 920	69 648 754	71 477 581	71 478 878

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

² 31.12.2017, gemäss Antrag an die Generalversammlung

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Die Jahre 2013 bis 2015 sind nach IFRS dargestellt.

OBJEKTANGABEN

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	16200	740	-	Alleineigentum	1946	1986	685	2069	60.8	12.3	-	-	26.9	-
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7015	473	3.5	Alleineigentum	2004		3672	3084	42.0	0.7	41.7	-	4.8	10.8
Baar, Grabenstrasse 17, 19	32070	1208	-	Alleineigentum	2015		2084	3685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	65390	2414	-	Alleineigentum	2009		6029	8999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	10300	405	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	9281	439	-	Alleineigentum	1953	1975	366	1565	37.7	40.4	-	-	10.8	11.1
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	47860	2060	-	Alleineigentum	1960	2005	1362	6219	17.3	63.6	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	39640	1709	-	Alleineigentum	1874	1993	751	3864	46.8	33.2	-	-	19.9	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	22240	834	-	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1445	8.5	37.9	21.0	-	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	29560	1341	5.8	Alleineigentum	1933	1993	953	4265	20.8	72.5	-	-	6.7	-
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	38860	1339	6.0	Alleineigentum	1854	1980	471	2870	43.6	50.3	-	-	6.1	-
Basel, Freie Strasse 36	47810	1689	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.3	13.6	-	-	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	69650	2737	-	Alleineigentum	1930	2015/ 2016	1461	8200	19.5	1.2	4.8	58.1	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	31210	1493	2.6	Alleineigentum	1949	1985	2387	6723	4.2	74.8	-	-	21.0	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	4900	593	42.5	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4040	302	-	Alleineigentum	1958	2006	5420	4782	-	23.4	-	-	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2382	161	35.8	Alleineigentum	1990		980	897	-	82.2	-	-	14.1	3.7
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Park	120580	6139	13.3	Alleineigentum	2008		8343	37438	-	85.8	0.6	-	4.8	8.8
Basel, Hochbergerstrasse 62	9262	424	-	Alleineigentum	2005		2680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Park (Shoppingcenter)	172750	13487	19.8	Alleineigentum	2009		46416	54338	60.3	8.0	18.0	-	12.1	1.6
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	218060	7979	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	24103	0.7	54.2	41.7	-	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	53240	2600	1.1	Stockwerk- eigentum	1999		19214	9109	-	85.3	-	-	14.7	-
Basel, Rebgrasse 20	39670	2605	0.1	Alleineigentum	1973	1998	3713	9061	46.5	11.3	13.9	-	26.6	1.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	13780	1615	52.3	Alleineigentum	1991		5863	9353	-	74.8	5.3	-	17.8	2.1
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	36180	1970	-	Alleineigentum	1948- 1998		10321	8650	-	-	-	100.0	-	-
Berlingen, Seestrasse 110	1411	154	31.7	Alleineigentum	1992		1293	1882	-	100.0	-	-	-	-
Bern, Bahnhofplatz 9	16600	704	-	Alleineigentum	1930	1985	275	1616	67.5	-	-	-	32.5	-
Bern, Genfergasse 14	114250	4262	-	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	4.1	85.0	-	-	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	12370	594	-	Alleineigentum	1911	1998	503	2067	41.4	49.8	-	-	0.3	8.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	116700	6591	-	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29098	46348	0.2	17.8	-	-	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	50270	2797	-	Alleineigentum	1981	2011	1959	8148	-	75.7	-	-	23.0	1.3
Bern, Wankdorffallee 4/Espresso	173600	8150	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	73480	5505	13.0	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19374	25482	-	67.9	4.6	-	20.1	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	8503	509	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	15690	1049	8.6	Alleineigentum	1958	2000	3364	4224	60.3	4.1	3.5	-	30.6	1.5
Buchs, St. Gallerstrasse 5	6060	423	7.5	Alleineigentum	1995		2192	1784	13.2	60.1	-	-	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalerstrasse 14	7277	551	69.2	Alleineigentum	1972	1998	1845	2061	46.2	43.5	-	-	8.6	1.7
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13540	779	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	150230	9094	2.8	Alleineigentum	1956	2002	14372	35069	23.7	56.9	3.5	-	14.8	1.1

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Cham, Dorfplatz 2	5 094	258	0.4	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	-	-	27.1	-
Conthey, Route Cantonale 2	6 856	377	-	Alleineigentum	1989		3 057	2 481	71.6	4.6	-	-	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	16 420	1 229	11.5	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	86.1	-	3.0	-	6.1	4.8
Conthey, Route Cantonale 11	27 500	1 774	2.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	79.9	1.3	0.7	-	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 490	506	0.3	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	-	-	24.4	-
Dietikon, Kirchstrasse 20	12 820	599	0.4	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	-	-	11.5	-
Dietikon, Zentralstrasse 12	6 900	490	12.6	Alleineigentum	1965		1 215	3 268	40.9	6.2	-	-	46.5	6.4
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	6 287	441	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	2 705	283	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	-	-	-	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	35 430	1 709	-	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	9 102	574	35.3	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 285	54.2	20.6	-	-	21.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	22 570	1 097	-	Alleineigentum	2007		13 365	4 983	64.6	-	3.2	-	15.6	16.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	115 560	3 060	-	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4	263 260	8 479	6.4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 202	39.0	56.2	-	-	4.0	0.8
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	16 090	778	7.2	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1 321	1 617	-	47.7	11.6	-	3.8	36.9
Genève, Route de Meyrin 49	65 570	4 000	7.2	Alleineigentum	1987		9 890	10 147	-	85.5	-	-	13.0	1.5
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	30 330	1 258	-	Alleineigentum	1974/ 1985	1981	285	1 677	66.0	-	-	-	34.0	-
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	64 350	2 267	13.1	Alleineigentum	1974/ 1985	1994	591	3 472	38.4	24.3	-	-	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	27 050	892	13.1	Alleineigentum	1860		515	2 897	10.0	49.2	-	-	0.6	40.2
Genève, Rue du Rhône 48-50	564 310	18 009	5.5	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 315	44.6	33.6	7.2	-	9.0	5.6
Gossau, Wilerstrasse 82	19 820	1 082	-	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	78.1	2.1	-	-	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	265 720	15 956	0.4	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 095	52.0	0.9	28.5	-	16.5	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	50 530	3 166	1.6	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 759	3.3	38.0	43.0	-	13.6	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	8 321	603	-	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 544	83.6	2.8	-	-	7.0	6.6
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	11 720	619	-	Alleineigentum	1990		868	2 408	11.0	75.5	-	-	13.5	-
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	6 637	432	-	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	-	-	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	6 430	346	-	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	12 830	966	0.9	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	-	-	24.7	12.8
Lausanne, Rue du Pont 5	142 110	6 429	0.8	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	10.1	6.9
Locarno, Parking Centro	-	70		Verkauf per 31.01.2017										
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	30 840	1 695	2.7	Stockwerk-eigentum	2006		13 150	3 233	72.5	2.8	4.6	-	14.8	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	22 190	1 882	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/ Schönbühl	51 820	2 617	3.2	Alleineigentum	1969	2007	20 150	10 388	63.4	8.3	1.8	-	15.8	10.7
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	70 020	2 628	-	Stockwerk-eigentum	1979	2008	4 376	9 891	69.4	12.2	-	-	9.6	8.8
Luzern, Schwanenplatz 3	17 000	620	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Luzern, Schweizerhofquai 6/ Gotthardgebäude	78 130	2 092	–	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	–	–	5.3	–
Luzern, Weggisgasse 20, 22	18 700	689	–	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
Meilen, Seestrasse 545	6 881	509	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	–	–	–	100.0	–	–
Meyrin, Route de Meyrin 210	2 378	248	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	–	–	15.7	14.3
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	23 870	600	–	Alleineigentum Kauf per 30.06.2017	1795/2003	1995	11 537	3 698	–	–	–	100.0	–	–
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	7 194	516	12.0	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 176	–	70.5	–	–	22.1	7.4
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	670	39	–	Alleineigentum	1960	1997	715	–	–	–	–	–	–	–
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	5 230	280	2.1	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	18.8	57.2	–	–	13.9	10.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	42 980	2 206	3.9	Alleineigentum	1902/2014		1 928	6 896	47.7	15.7	–	–	11.0	25.6
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	41 010	2 313	0.4	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 926	33.2	13.1	–	–	45.7	8.0
Oberbüren, Buchental 2	13 140	752	–	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	3 178	309	1.4	Alleineigentum	1964		4 651	2 342	20.7	32.6	–	–	31.5	15.2
Oberbüren, Buchental 3a	3 276	235	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	26 870	1 475	–	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	946	66	–	Alleineigentum	1920		3 456	1 649	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2 911	310	–	Stockwerkeigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	16.3	3.6
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	72 150	5 054	17.6	Alleineigentum	2006		42 031	19 968	78.9	3.2	1.4	–	13.8	2.7
Olten, Bahnhofquai 18	28 880	1 578	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	41 050	2 020	–	Alleineigentum	1999		1 916	7 366	–	85.4	–	–	14.6	–
Olten, Frohburgstrasse 1	6 882	110	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	11 560	577	15.0	Alleineigentum	1961	1998	596	1 886	–	79.7	–	–	11.9	8.4
Olten, Solothurnerstrasse 201	6 895	333	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 290	1 612	35.7	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 587	4.9	58.3	–	–	9.9	26.9
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	46 400	1 625	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermündigen, Mitteldorfstrasse 16	34 870	1 596	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	101 370	7 288	15.9	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 440	–	16.6	–	–	78.1	5.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 570	1 468	16.5	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 831	–	36.1	0.4	–	56.0	7.5
Payerne, Route de Bussy 2	24 530	1 208	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	124 610	7 517	18.4	Alleineigentum	1990		13 052	22 806	1.9	67.1	6.3	–	21.3	3.4
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	63 250	2 800	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	19 510	1 036	0.6	Alleineigentum	1992	2008	1 648	3 143	23.6	50.6	–	–	25.6	0.2
Romanel, Chemin du Marais 8	19 720	1 219	–	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 791	88.3	0.2	–	–	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 042	541	–	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	–	–	33.0	–
Solothurn, Amthausplatz 1	13 260	850	0.2	Alleineigentum	1955	1988	1 614	3 353	17.8	57.9	–	–	24.3	–

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	11 120	499	-	Stockwerkeigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 350	222	-	Alleineigentum	2002		2 856	516	-	6.9	30.3	-	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	69 700	6 517	14.4	Alleineigentum	1972	2003	10 318	27 738	64.0	27.7	-	-	7.6	0.7
St. Gallen, Spisergasse 12	11 210	489	-	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	-	-	-	-	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	5 639	222	3.4	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	-	-	24.1	26.6
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	300 020	16 293	0.7	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 566	57.9	9.6	11.5	-	19.5	1.5
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ¹	16 000	-	-	Financial Lease	2008		3 947	2 674	-	-	-	100.0	-	-
Sursee, Moosgasse 20	9 976	646	3.1	Alleineigentum	1998		4 171	2 409	77.3	-	6.8	-	15.9	-
Thalwil, Gotthardstrasse 40	5 923	278	-	Alleineigentum	1958	2004	541	986	9.1	57.8	13.2	-	19.9	-
Thônex, Rue de Genève 104-108	92 680	4 760	0.1	Alleineigentum	2008		9 224	11 680	56.0	0.4	3.5	-	8.2	31.9
Thun, Bälliz 67	17 750	820	-	Alleineigentum	1953	2001	875	3 173	32.4	51.2	2.0	-	10.7	3.7
Thun, Göttbachweg 2-2e, 4, 6, 8	47 680	2 223	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Uster, Poststrasse 10	8 189	372	-	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	17.1	61.3	-	-	21.6	-
Uster, Poststrasse 14/20	12 300	715	0.6	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 194	63.3	11.7	3.8	-	19.5	1.7
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	96 040	5 225	18.3	Alleineigentum	2007		10 170	13 681	-	82.2	-	-	17.1	0.7
Vevey, Rue de la Clergère 1	12 770	702	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	15.7	73.1	-	-	11.2	-
Wabern, Nesslerenweg 30	19 000	1 009	-	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	-	-	-	100.0	-	-
Wattwil, Ebnaterstrasse 45 ¹	761	-	-	Stockwerkeigentum 56/1000	1986		539	213	-	100.0	-	-	-	-
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	18 470	863	-	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	-	-	7.2	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	195 400	3 435	51.9	Alleineigentum Zukauf per 01.12.2017	1999/ 2000/ 2004		15 069	37 227	-	48.2	0.5	-	15.3	36.0
Winterthur, Untertor 24	10 030	311	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	69.9	-	-	-	30.1	-
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	79 810	4 720	-	Miteigentum 49/100	1999		21 596	18 213	-	87.4	-	-	12.0	0.6
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	11 590	645	15.1	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	26.1	44.1	-	-	29.8	-
Zollikon, Forchstrasse 452-456	16 810	734	-	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	28 200	2 337	33.6	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 271	76.0	1.6	-	-	13.3	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	135 080	5 412	0.1	Alleineigentum	2002		7 400	15 805	-	90.3	-	-	9.7	-
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	170 930	7 345	-	Alleineigentum	2003		8 981	19 903	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 690	586	-	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	-	53.1	25.8	-	21.1	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	181 650	8 407	1.5	Alleineigentum	2001		9 830	23 547	-	91.9	-	-	7.8	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243 ²	40 700	2 245	15.2	Alleineigentum	1942- 2003		13 631	12 281	-	64.3	21.5	-	7.5	6.7

¹ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten² Aufteilung der Landparzelle und Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Neubau

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht						
								Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Zürich, Bahnhofstrasse 42	124 160	1 884	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	56 830	1 582	24.5	Alleineigentum	1898	2007	230	1 120	10.8	77.8	–	–	11.1	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	53 380	1 207	0.5	Alleineigentum	1958		200	1 210	11.7	53.6	–	–	31.7	3.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25 ³	177 630	2 173	–	Alleineigentum	1910	2015–2017	3 902	17 164	–	–	–	70.6	20.4	9.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	99 240	4 049	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14 ⁴	30 650	198	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	146 980	4 027	19.5	Alleineigentum	1979	2013–2015	8 270	24 218	1.7	70.3	4.1	–	22.0	1.9
Zürich, Flurstrasse 89	7 693	468	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	143 920	4 369	13.9	Alleineigentum	1901	1990	2 475	8 462	15.6	75.1	–	–	9.3	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	303 760	11 149	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	604 430	20 285	0.1	Alleineigentum	2011		10 416	48 138	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	16 290	1 096	3.1	Alleineigentum	1929–1978		8 002	7 183	–	21.7	–	–	19.1	59.2
Zürich, Josefstrasse 53, 59	82 970	3 807	6.8	Alleineigentum	1962/1972	2001	2 931	12 012	8.1	75.6	1.4	–	14.9	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	23 830	932	–	Alleineigentum	1900/1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	70 100	2 991	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	179 080	7 043	–	Alleineigentum	2011		5 942	20 310	2.1	91.1	0.5	–	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	55 850	2 650	24.0	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	4.5	66.7	–	–	24.9	3.9
Zürich, Nansenstrasse 5/7	49 530	2 523	0.9	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.1	27.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	34 650	2 222	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 010	54.9	23.5	2.2	–	14.4	5.0
Zürich, Querstrasse 6	4 516	179	–	Alleineigentum	1927	1990	280	563	13.3	–	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	10 190	351	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	8 571	463	15.7	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	–	–	18.0	–
Zürich, Schulstrasse 34, 36	13 890	548	–	Alleineigentum	1915	1995	697	1 721	–	36.1	–	–	7.8	56.1
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	824 460	28 982	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	20 030	1 148	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlcity	195 316	10 893	0.8	Miteigentum 242/1000	2007		10 162	23 580	42.7	25.4	19.6	–	7.7	4.6
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	42 770	1 766	0.2	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 858	3.9	71.2	13.6	–	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	29 830	1 091	–	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 906	19.6	48.9	11.9	–	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	36 700	1 576	2.8	Alleineigentum im Teilbaurecht	1983	2004	1 024	3 067	11.6	50.9	4.6	–	30.7	2.2
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	103 070	3 798	4.9	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 201	10.9	64.3	2.1	–	19.7	3.0
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	40 850	3 301	1.0	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	86.6	13.4	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	73 760	2 956	–	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Total I	10 187 190	445 919	5.0				105 735 9	1 549 774	21.6	40.1	4.9	9.3	16.4	7.7

³ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Totalumbau

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

Bauland

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Bern, Weltpoststrasse 1-3/ Weltpostpark	7 563	-	-	Alleineigentum im Baurecht			11 700	-	-	-	-	-	-	-
Dietikon, Bodacher	-	17	-	Alleineigentum			13 615	1 375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 044	-	-	Alleineigentum			4 249	4 240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 990	10	-	Alleineigentum			3 825	4 324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	12 350	24	-	Alleineigentum			9 118	294	-	100.0	-	-	-	-
Niederwangen b. Bern, Riedmosstrasse 10	3 617	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	746	29	-	Alleineigentum			1 825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	-	53	-	Alleineigentum			16 405	15 096	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4 700	-	-	Alleineigentum			11 197	-	-	-	-	-	-	-
Total II	33 010	133	-				77 829	25 329	-	1.2	-	-	-	98.8

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 31.12.2017

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stückli Park ⁵	13750	171	0.4	Alleineigentum			5440	-	-	-	-	-	-	-
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	71680	-	-	Alleineigentum	1970		14036	-	-	-	-	-	-	-
Grand-Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9	108420	-	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum Kauf per 15.12.2017			5170	-	-	-	-	-	-	-
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	36850	-	-	Alleineigentum			4414	-	-	-	-	-	-	-
Meyrin, Route de Pré-Bois 14	18950	-	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		2156	-	-	-	-	-	-	-
Paradiso, Riva Paradiso 3 & 20	19570	72	-	Alleineigentum im Teilbaurecht Kauf per 01.03.2017			3086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	56260	20	-	Alleineigentum			17768	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 7-15	11420	28	-	Alleineigentum Kauf per 01.03.2017			5154	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39	36470	392	-	Alleineigentum	1992/ 2003		26684	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Albisriederstrasse/ Rütiwiesweg/Yond ²	39480	-	-	Alleineigentum			9114	-	-	-	-	-	-	-
Total III	412850	683	0.1				93022	-	-	-	-	-	-	-
Gesamttotal	10633050	446735					1228210	1575102	21.3	39.3	4.9	9.2	16.1	9.2
Mietausfall aus Leerständen		-22340												
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		424395	5.0											
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-55198												
Drittmietetertrag, Segment Dienstleistungen		39163												
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		408360	5.2											
Mietetrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		61498												
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		469858												

² Aufteilung der Landparzelle und Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Neubau

⁵ Klassierung aus Bauland in Liegenschaften im Bau infolge Neubau



Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

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

Geneva Office

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