

30. Juni 2016

HALBJAHRES- BERICHT



SWISS PRIME SITE

INHALT

3 AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

5 IMMOBILIENPORTFOLIO – ÜBERSICHT

9 ANGABEN ZUR AKTIE

11 BERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2016

17 KONZERNRECHNUNG

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

47 EPRA-KENNZAHLEN

51 KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

55 OBJEKTANGABEN

65 ANHANG

- 66 Impressum
- 66 Disclaimer

HALBJAHRESBERICHT ONLINE

Der Halbjahresbericht von Swiss Prime Site
steht auf der Webseite www.swiss-prime-site.ch als PDF
zum Download zur Verfügung.

LESEHINWEIS

[] Vorjahreszahlen sind in eckige Klammern gesetzt.

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

..... AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

AUSGE WÄHLTE KONZERN ZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	217.3	225.2	445.9	225.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	74.4	105.1	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	48.4	52.5	109.0	54.8
Ertrag aus Retail ¹	CHF Mio.	71.0	65.7	136.8	60.2
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	CHF Mio.	77.3	77.4	184.2	151.9
Betriebsertrag	CHF Mio.	415.9	497.9	995.2	497.4
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	53.6	99.7	124.6	32.8
EBITDA	CHF Mio.	236.0	315.9	582.6	226.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	221.1	300.2	553.4	207.0
Konzerngewinn	CHF Mio.	137.2	191.0	355.1	132.0
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	497.8	154.8	388.4	85.3
Eigenkapital	CHF Mio.	4026.0	4776.8	4956.0	4948.6
Eigenkapitalquote	%	39.2	44.4	46.4	45.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6237.0	5975.9	5734.6	5974.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.8	8.9	7.6	5.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	4.5	4.3	3.3

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte³

EBITDA	CHF Mio.	182.5	216.1	458.0	193.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	167.5	200.5	428.9	174.2
Konzerngewinn	CHF Mio.	107.0	133.4	280.8	120.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	6.3	6.1	4.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.0	3.4	3.6	3.1

Immobilienportfolio

Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9558.0	9904.9	9686.6	9886.4
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	602.6	193.0	346.7	264.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	194	188	182	184
Vermietbare Fläche	m ²	1 531 876	1 633 323	1 455 126	1 498 123
Leerstandsquote	%	6.8	7.4	6.7	6.4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.98	3.75	3.66	3.60

Mitarbeitende

Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	3 034	3 183	4 446	5 346
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	2 334	2 444	3 311	3 976

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

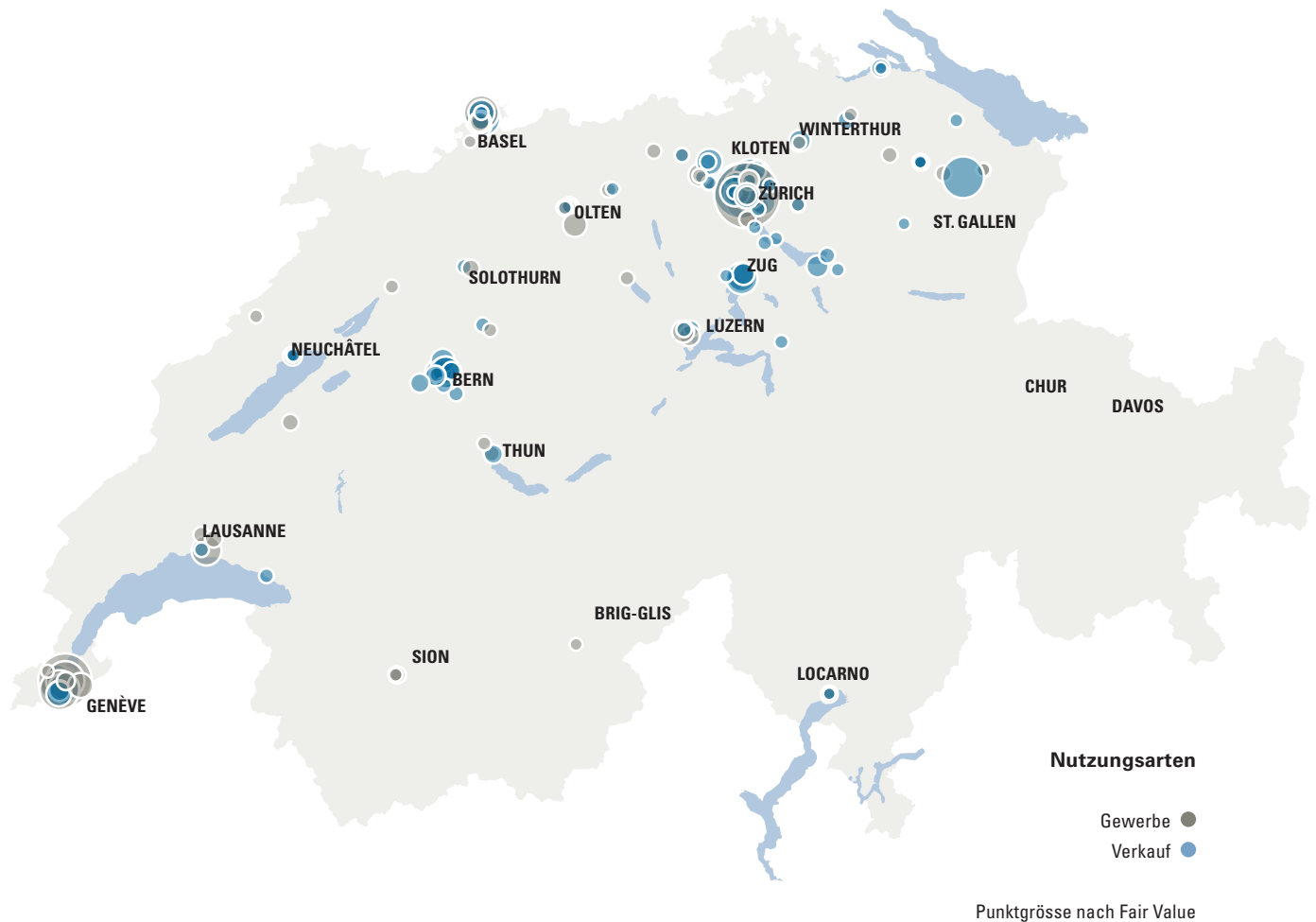
² Akquisition der Boas Senior Care per 29.02.2016 und der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015

³ Neubewertungen und latente Steuern

..... IMMOBILIENPORTFOLIO – ÜBERSICHT

IMMO BILIEN PORT FOLIO

ÜBERSICHT UND KENNZAHLEN



REGION ZÜRICH

Fair Value	CHF 3 963 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 75 Mio.
Rendite	3.5%
Nutzfläche	497 445 m ²
Leerstandsquote	6.3%

REGION BERN

Fair Value	CHF 837 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 22 Mio.
Rendite	4.4%
Nutzfläche	224 800 m ²
Leerstandsquote	4.0%

REGION GENÈVE

Fair Value	CHF 2 126 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 46 Mio.
Rendite	3.6%
Nutzfläche	247 048 m ²
Leerstandsquote	5.4%

NORDWESTSCHWEIZ

Fair Value	CHF 1 371 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 33 Mio.
Rendite	4.0%
Nutzfläche	283 980 m ²
Leerstandsquote	12.2%

Sicht Geschäftsfeld Immobilien, ohne Drittmieten aus eigenen und zugemieteten Betriebsliegenschaften per 30.06.2016

ECKDATEN

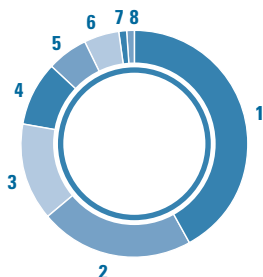
	Angaben in	30.06.2015	30.06.2016	Veränderung in %
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 904.9	9 886.4	-0.2
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	193.0	264.3	37.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	188	184	-2.1
davon Neubauprojekte	Anzahl	5	6	20.0
Vermietbare Fläche ¹	m ²	1 633 323	1 498 123	-8.3
Ertrag aus Vermietung (Gruppe)	CHF Mio.	225.2	225.5	0.1
Leerstandsquote	%	7.4	6.4	-13.5
Nettoobjektrendite	%	4.0	3.9	-2.5

¹ Ohne Parkplätze/Einstellplätze

PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2016 [30.06.2015]

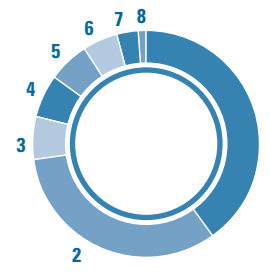
1 Zürich	42%	[41%]
2 Genf	22%	[22%]
3 Nordwestschweiz	14%	[15%]
4 Bern	9%	[9%]
5 Innerschweiz	6%	[6%]
6 Ostschweiz	5%	[5%]
7 Südschweiz	1%	[1%]
8 Westschweiz	1%	[1%]



PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN¹

Basis: Nettomietenertrag per 30.06.2016 [30.06.2015]

1 Büro	40%	[39%]
2 Verkauf	33%	[33%]
3 Leben und Wohnen im Alter	6%	[5%]
4 Kino/Restaurant	6%	[6%]
5 Parking	6%	[5%]
6 Lager	5%	[6%]
7 Übrige	3%	[4%]
8 Wohnen	1%	[2%]

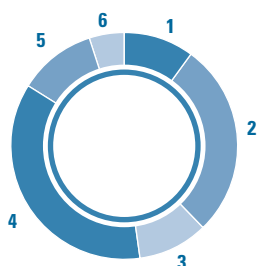


¹ Geschäftsfeld Immobilien

MIETFLÄCHE NACH ALTERSKATEGORIEN¹

(Bau-/Sanierungsjahr)

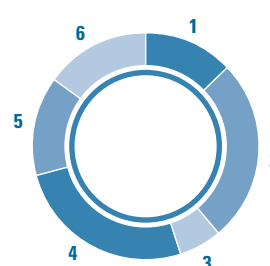
1 2011–2016	10%
2 2001–2010	28%
3 1991–2000	10%
4 1951–1990	36%
5 1901–1950	11%
6 Älter als 1900	5%



FAIR VALUE NACH ALTERSKATEGORIEN¹

(Bau-/Sanierungsjahr)

1 2011–2016	13%
2 2001–2010	26%
3 1991–2000	6%
4 1951–1990	26%
5 1901–1950	14%
6 Älter als 1900	15%



¹ Ohne Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Bauland

..... **ANGABEN ZUR AKTIE**

ANGABEN ZUR AKTIE

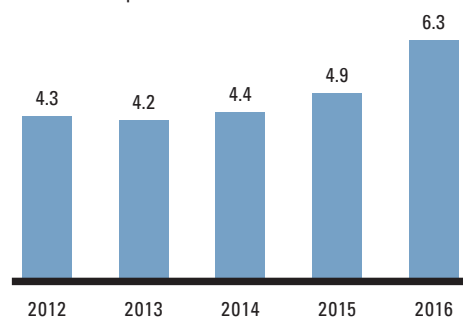
ANGABEN ZUR AKTIE

Angaben zur Aktie	Angaben in	30.06.2015	30.06.2016	Veränderung in %
Aktienkapital	CHF Mio.	1 065.7	1 093.6	2.6
Nennwert pro Aktie	CHF	15.30	15.30	–
Ausgegebene Aktien	Anzahl	69 651 534	71 478 917	2.6
Eigene Aktien	Anzahl	– 2 721	– 1 744	– 35.9
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	– 10 274	– 2 488	– 75.8
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	64 606 788	70 085 251	8.5
Ausstehende Aktien	Anzahl	69 648 813	71 477 173	2.6

Kennzahlen zur Aktie	Angaben in	30.06.2015	30.06.2016	Veränderung in %
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.96	1.89	– 36.1
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte	CHF	2.06	1.72	– 16.5
NAV pro Aktie nach latenten Steuern	CHF	68.56	69.24	1.0
NAV pro Aktie vor latenten Steuern	CHF	82.92	83.66	0.9
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.70	3.70	–
Ausschüttungsrendite	%	5.1	4.7	– 7.8
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	70.95	88.20	24.3
Höchst	CHF	87.80	88.20	0.5
Tiefst	CHF	70.95	74.95	5.6
Prämie	%	3.5	27.4	682.9
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	CHF Mio.	17.7	15.4	– 13.0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 941.8	6 304.4	27.6

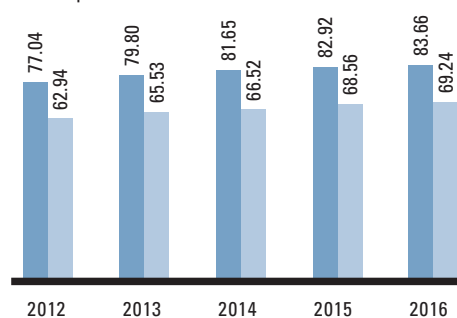
BÖRSENKAPITALISIERUNG

in CHF Mrd. per 30.06.



NAV PRO AKTIE

in CHF per 30.06.



- NAV vor latenten Steuern
- NAV nach latenten Steuern

..... **BERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2016**

BERICHT ZUM 1. HALB JAHR 2016

BERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2016

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Konjunkturaussichten

Die Schweizer Wirtschaft hat ihre leicht positive Konjunkturdynamik fortgesetzt und dürfte im ersten Halbjahr 2016 im Umfeld von ca. 1% gegenüber dem Vorjahr gewachsen sein. Trotz negativer Entwicklung bei den Detailhandelsverkäufen blieb der private Konsum weiterhin die Stütze der Wirtschaftsentwicklung. Der Arbeitsmarkt blieb stabil, entwickelte sich jedoch wenig dynamisch. Ausrüstungsinvestitionen und Staatsausgaben trugen auch positiv zum Wachstum bei, während sich die Bauinvestitionen weiterhin zurückbildeten. Die Inflation blieb dagegen weiterhin negativ und das Negativzinsumfeld akzentuierte sich weiter.

Aufgrund der engen wirtschaftlichen Verflechtung und der intensiven Handelsbeziehungen mit der EU wirkt sich auch die europäische Konjunktur auf den Schweizer Immobilienmarkt aus, wenn auch nur indirekt und mit verzögerter Wirkung. Die wirtschaftliche Erholung war im ersten Halbjahr in der EU etwas stärker als in der Schweiz, angetrieben durch eine positive Dynamik in Spanien, Grossbritannien und Deutschland, und wirkte sich auch stützend auf die Schweizer Konjunktur aus.

Meilensteine im ersten Halbjahr 2016

- > Kauf des Hauptsitzes der Partners Group in Baar und des Einkaufszentrums Schönbühl mit Entwicklungspotenzial in Luzern
- > Akquisition der Boas Senior Care, der führenden Anbieterin der Westschweiz im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter
- > Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag zur Stärkung der Marktposition von Wincasa
- > CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe zu rund 80% gewandelt; Eigenkapitalbasis gestärkt
- > Erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe im Betrag von CHF 250 Mio. mit Coupon 0.25% und Fälligkeit 2023

Starkes operatives Ergebnis

Die Performance von Swiss Prime Site zeigt sich nach dem Rekordjahr 2015 mit einem operativ starken Betriebsertrag von CHF 497.4 Mio. [CHF 497.9 Mio.]. Im Kerngeschäft Immobilien wurde ein Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 225.5 Mio. [CHF 225.2 Mio.] erzielt sowie ein erneuter Gewinn aus Neubewertungen von CHF 32.8 Mio. [CHF 99.7 Mio.]. Im Geschäftsbereich Leben und Wohnen im Alter hat sich der Ertrag gegenüber dem Vorjahr auf CHF 151.9 Mio. verdoppelt [CHF 77.4 Mio.].

Aufgrund der höheren Neubewertungsgewinne im ersten Halbjahr 2015 und der im Vorjahr enthaltenen hohen Gewinne aus Verkäufen (hauptsächlich Bruttogewinn von CHF 29.5 Mio. aus Stockwerkeigentumsverkäufen auf dem Maag-Areal) ergibt sich für das erste Halbjahr 2016 ein vergleichsweise tieferer Konzerngewinn von CHF 132.0 Mio. [CHF 191.0 Mio.]. Bereinigt um Neubewertungseffekte (Neubewertungen und latente Steuern) lag der Gewinn bei CHF 120.3 Mio. [CHF 133.4 Mio.].

Die Eigenkapitalbasis wurde gegenüber dem Vorjahr weiter gestärkt: Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2016 bei 45.3% [44.4%], die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 5.4% [8.9%] und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) bei 3.3% [4.5%].

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Swiss Prime Site hat die immobiliennahen Geschäftsfelder weiter gestärkt und verbreitert damit die Basis für künftiges Wachstum.

Die per 29. Februar 2016 akquirierte Boas Senior Care (Leben und Wohnen im Alter) umfasst 16 Gesellschaften, welche neu zum Konsolidierungskreis zählen. Zudem wurde im Berichtsjahr die Tertianum

Management AG gegründet und die im Vorjahr akquirierte WGDM Papillon AG mit der Perlavita AG fusioniert.

Im Weiteren wurden per 27. Mai 2016 die immoveris ag und die immoveris properties ag (Immobilien-dienstleistungen) erworben und die Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. rückwirkend per 1. Januar 2016 mit der SPS Immobilien AG fusioniert.

Geschäftsfeld Immobilien

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften reduzierte sich erwartungsgemäss auf CHF 207.7 Mio. [CHF 220.0 Mio.]. Die Abnahme um 5.6% resultierte aus dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen im Vorjahr (CHF –7.6 Mio.), aus Umbauten und Totalsanierungen (CHF –3.2 Mio.), aus Käufen im Berichtsjahr (CHF +0.7 Mio.), der Fertigstellung von Projekten (CHF +0.3 Mio.) sowie aus Veränderungen bei den Bestandsliegenschaften (CHF –2.5 Mio.).

Die Leerstandsquote im Geschäftsfeld Immobilien reduzierte sich in der Berichtsperiode um 1.0 Prozentpunkte auf 6.2% [7.2%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 3.9% [4.0%].

Die Ertragsqualität wird unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter sind renommierte Unternehmen und tragen 20.3% [22.2%] zum Mieterlös bei. 61% [57%] aller Mietverträge weisen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Die erfolgswirksamen Neubewertungen widerspiegeln die Attraktivität der Prime-Liegenschaften im anspruchsvoller gewordenen Marktumfeld und betragen CHF 36.9 Mio. [CHF 121.2 Mio.].

Neben dem Erfolg aus dem Kerngeschäft – Vermietung, Bau, Kauf und Verkauf von Immobilien – beinhaltet das Geschäftsfeld Immobilien auch den Erfolg aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Wincasa AG, welche ihren Ertrag durch die Akquisition von gewichtigen Neumandaten auf CHF 54.9 Mio. [CHF 52.7 Mio.] erhöhte.

Der EBIT dieses Geschäftsfelds nahm vor allem aufgrund des gegenüber dem Vorjahr tieferen Neubewertungserfolgs und des im Vorjahr realisierten Erfolgs aus dem einmaligen Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten auf dem Zürcher Maag-Areal von CHF 331.3 Mio. auf CHF 222.9 Mio. ab (–32.7%).

Veränderungen im Portfolio

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften [drei Objekte im ersten Halbjahr 2015] verkauft. Der Verkaufserfolg von CHF 10.1 Mio. [CHF 0.0 Mio.] beinhaltet nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlungen aus im Vorjahr ausgeführten Transaktionen.

Es wurden zwei Liegenschaftskäufe getätigt, welche das Immobilienportfolio ideal ergänzen und die im Vorjahr verkauften Liegenschaften und deren Mieterträge ersetzen. So wurde mit dem Schweizer Hauptsitz von Partners Group in Baar eine 2009/2010 erstellte, vollvermietete Liegenschaft mit modern ausgebauten Büroflächen auf vier Stockwerken erworben. Zudem wurde das Einkaufszentrum Schönbühl in Luzern gekauft. Mit dieser Akquisition sichert sich Swiss Prime Site ein interessantes Entwicklungsareal an einer attraktiven Lage in Luzern.

Swiss Prime Site prüfte diverse weitere Kaufobjekte, verfolgte diese aber aufgrund zu hoher Kaufpreise oder mangels Kompatibilität mit der Anlagestrategie nicht weiter. In der Vergleichsperiode im Vorjahr wurden keine Käufe getätigt. Das Portfolio umfasst 184 Liegenschaften [182 per 31. Dezember 2015].

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 30. Juni 2016 bewertete die Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 9886.4 Mio. [CHF 9686.6 Mio. per 31. Dezember 2015]. Diese Neubewertung führte auf Konzernstufe zu einer erfolgswirksamen Nettoaufwertung von CHF 32.8 Mio. [CHF 99.7 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 0.3% des Portfoliowerts per 31. Dezember 2015. Die Zunahme des Fair Value um CHF 199.8 Mio. respektive um 2.1% setzte sich zusammen aus Wertänderungen (inklusive Renovierungen und Investitionen) bei den Bestandsliegenschaften (CHF +58.6 Mio.), Wertänderungen der Baulandparzellen (CHF +1.3 Mio.), den zwei Käufen (CHF +114.6 Mio.) sowie Wertänderungen und Investitionen bei den Projekten (CHF +25.3 Mio.). Letztere unterteilten sich wie folgt: Viktoriastrasse 21 in Bern CHF +1.3 Mio., Route de Pré-Bois 10 in Genf CHF +0.3 Mio., Chemin des Aulx in Plan-les-Ouates

CHF + 1.6 Mio., Brandschenkestrasse 25 in Zürich CHF + 16.5 Mio. und Etzelstrasse 14 in Zürich CHF + 5.6 Mio.

Von 165 Bestandsliegenschaften (ohne Zukäufe (2), Baulandparzellen (11) und Liegenschaften im Bau (6)) wurden 102 höher, 3 gleich und 60 tiefer bewertet als per dem 31. Dezember 2015. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.60% nahm gegenüber 31. Dezember 2015 um 0.06 Prozentpunkte ab [3.66%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 4.64% [4.69% per 31. Dezember 2015].

Planmässiger Verlauf der Neubauten und Bauprojekte

Der ehemalige Hauptsitz der Schweizerischen Post an der Viktoriastrasse in Bern (Schönburg) wird zu einem gehobenen Wohngebäude mit einem nordseitigen Hotelflügel umgebaut. Das Vorprojekt für den Wohn- und Hotelumbau ist fertiggestellt, im dritten Quartal soll das Baugesuch eingereicht werden. Mit dem Baubeginn ist Anfang 2017 zu rechnen, die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant.

Auf dem Grundstück an der Route de Pré-Bois in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin sieht das Projekt ein Bürogebäude mit sieben Geschossen mit einer vermietbaren Fläche von 2600 m² im Minergie-Standard vor. Die Baubewilligung und das Abänderungsgesuch sind rechtskräftig und die Totalunternehmer-Submission ist erfolgt. Die geplante Fertigstellung ist Ende 2017.

In Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) sieht die Projektentwicklung fünf modulare und flexible Gewerbebauten mit einer unterirdischen Logistikinfrastruktur für Lkws vor. Die gesamte vermietbare Fläche für beide Bauetappen beträgt über 100 000 m². Der Baubeginn ist für Anfang 2017 terminiert und die Fertigstellung ist 2019 (Etappe 1) und 2021 (Etappe 2) vorgesehen.

Das ehemalige Druckzentrum der NZZ in Schlieren soll zu einem innovativen Standort für Wissens- und Informationstransfer umgenutzt werden. Zurzeit befindet sich das Projekt in der Entwicklungsphase, der Baustart ist für 2018 vorgesehen.

Die Büroliegenschaft an der Brandschenkestrasse 25 in Zürich wird zu einem Hotel mit ca. 400 Zimmern umgebaut. Die ausgezeichnete innerstädtische Lage Nähe Bahnhofstrasse und das Flächenangebot der Liegenschaft eignen sich hervorragend für ein Hotel nach dem Betriebs- und Designkonzept der Motel One Group. Die Umbauarbeiten schreiten termingerecht voran, die Hoteleröffnung ist auf Sommer 2017 geplant.

An der Etzelstrasse 14 in Zürich wird für die Tertianum AG ein Ersatzneubau für ein Pflegeheim mit total 47 Pflegezimmern erstellt. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes ist abgeschlossen und die Aushubarbeiten haben begonnen. Die Fertigstellung ist für Oktober 2017 geplant.

An der Weltpoststrasse 1–3 in Bern wird der Weltpostpark erstellt, eine Überbauung mit rund 170 breit gefächerten Wohnungen sowie kleineren Gewerbeflächen. Das Baugesuch wird demnächst eingereicht; mit der Baubewilligung ist anfangs nächsten Jahres zu rechnen. Die Fertigstellung ist für Frühling 2019 geplant.

Geschäftsfeld Retail

Swiss Prime Site hat durch Investitionen den Detailhandelsbereich für die Zukunft erfolgsversprechend gestärkt und wichtige Wachstumsinitiativen umgesetzt: Bei Jelmoli – The House of Brands wurde ein moderner Onlineshop lanciert, die schweizweit grösste Schuhabteilung eröffnet und für den renommierten Uhrenspezialisten Bucherer attraktive Verkaufsflächen bereitgestellt. Entgegen des allgemeinen Rückgangs der Kundenfrequenz in der Zürcher Innenstadt wurden bei Jelmoli – The House of Brands steigende Besucherzahlen gemessen, was die eingeschlagene Strategie bestätigt. Trotz des äusserst anspruchsvollen Detailhandelsumfelds und der fehlenden Umsätze auf Flächen, welche aufgrund der Investitionen in Ladenbauten temporär nicht operativ zur Verfügung standen, blieben die Umsätze von Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich auf Vorjahresniveau.

Der Ertrag aus Retail erreichte CHF 60.2 Mio. [CHF 65.9 Mio.]. Dieser beinhaltet den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands von netto CHF 60.2 Mio. [CHF 60.9 Mio.] sowie in der Vergleichsperiode die Erträge aus dem Restaurant Clouds, welches per 1. Juli 2015 an die Candrian Catering AG übergeben wurde. Jelmoli – The House of Brands erzielte zusätzlich einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 7.6 Mio. [CHF 8.5 Mio.]. Der Betriebsertrag reduzierte sich von CHF 75.2 Mio. auf

CHF 69.0 Mio. Entsprechend reduzierte sich der Betriebsaufwand von CHF 82.1 Mio. auf CHF 77.3 Mio., woraus ein Betriebsgewinn von CHF –8.3 Mio. [CHF –6.9 Mio.] resultierte.

Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter

Durch die Akquisition der SENIOcare per 1. Oktober 2015 und der Boas Senior Care per 29. Februar 2016 wurde ein erhebliches Wachstumspotenzial erschlossen. Mit diesen Akquisitionen erreicht das Geschäftsfeld eine vollständige geografische Abdeckung der Schweiz und baut die Marktführerschaft im Bereich Leben und Wohnen im Alter weiter aus.

Die Tertianum Gruppe verdoppelte akquisitions- und projektbedingt den Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter auf CHF 152.0 Mio. [CHF 77.9 Mio.]. Ferner generierte das Geschäftsfeld Ertrag aus Vermietung von konzernerneigenen Betriebsliegenschaften an Dritte von CHF 12.1 Mio. [CHF 12.0 Mio.] sowie von zugemieteten Liegenschaften von CHF 25.0 Mio. [CHF 11.9 Mio.]. Der Betriebsaufwand erhöhte sich von CHF 99.3 Mio. auf CHF 186.3 Mio. Der Betriebsgewinn (EBIT) betrug CHF 3.5 Mio. [CHF 3.3 Mio.]. Aufgrund der Integration der SENIOcare und der Boas Senior Care und der daraus entstehenden Integrationskosten ist der Vorjahresvergleich nur bedingt aussagekräftig.

Betriebs- und Reingewinn Konzern

Der Gewinn betrug CHF 132.0 Mio. [CHF 191.0 Mio.]. Die Abnahme um CHF 59.0 Mio. war hauptsächlich bedingt durch den im Vorjahr erfolgten Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten im Maaghof Nord und Ost, durch die erwartungsgemäss um CHF 67.0 Mio. tieferen Neubewertungsgewinne sowie den um CHF 5.7 Mio. tieferen Zinsaufwand. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte¹ verringerte sich um 9.8% auf CHF 120.3 Mio. [CHF 133.4 Mio.]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm um 31.1% von CHF 300.2 Mio. auf CHF 207.0 Mio. ab. Der EBIT ohne Neubewertungen verringerte sich um 13.1% von CHF 200.5 Mio. auf CHF 174.2 Mio.

Der Betriebsaufwand nahm um 12.9% von CHF 302.9 Mio. auf CHF 341.9 Mio. zu. Davon entfielen CHF 62.2 Mio. [CHF 47.5 Mio.] auf Immobilienaufwand und CHF 45.6 Mio. [CHF 40.4 Mio.] auf Warenaufwand. Der Immobilienaufwand hat sich insbesondere aufgrund der zugemieteten Betriebsliegenschaften im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter verändert. Im Vorjahr beinhaltete der Betriebsaufwand zudem einmalige CHF 44.8 Mio. Aufwand aus den verkauften Stockwerkeigentumseinheiten. Der Personalaufwand betrug CHF 184.7 Mio. [CHF 127.1 Mio.], der sonstige Betriebsaufwand CHF 30.1 Mio. [CHF 27.4 Mio.], und die Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen lagen bei CHF 19.4 Mio. [CHF 15.7 Mio.]. Die Abnahme der Steuerquote war im Wesentlichen auf Steuereffekte aus den im Vorjahr realisierten Verkaufsgewinnen auf Stockwerkeigentumseinheiten zurückzuführen.

Beim Vergleich mit der Vorjahresperiode ist zu beachten, dass per 1. Oktober 2015 die SENIOcare, per 29. Februar 2016 die Boas Senior Care und per 27. Mai 2016 die immoveris ag sowie die immoveris properties ag in die Rechnung von Swiss Prime Site integriert wurden. Aus IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer» können Volatilitäten im Personalaufwand sowie in der Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis resultieren.

¹ Neubewertungen und latente Steuern

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2015 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das Eigenkapital reduzierte sich um CHF 7.4 Mio. auf CHF 4 948.6 Mio. [CHF 4 956.0 Mio.]. Die Abnahme resultierte im Wesentlichen aus dem Gewinn (CHF +132.0 Mio.), dem sonstigen Ergebnis (CHF –31.8 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 19. April 2016 (CHF –259.6 Mio.), Wandlungen der CHF 190.350 Mio.-Wandelanleihe (CHF +147.7 Mio.) sowie aktienbasierten Vergütungen (CHF +2.2 Mio.) und dem Erwerb eigener Aktien (CHF –2.1 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 30. Juni 2016 betrug 1 744 [2 780 am Jahresende].

Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5 734.6 Mio. um CHF 239.4 Mio. auf CHF 5 974.0 Mio. (+4.2%). Daraus resultierte eine solide Eigenkapitalquote von 45.3% [46.4%]. Im Berichtsjahr emittierte Swiss Prime Site am 16. Juni 2016 eine Wandelanleihe im Betrag von CHF 250.0 Mio. mit einem Zinssatz von 0.25% und einer Laufzeit von sieben Jahren (bis 16. Juni 2023). Die CHF 190.350 Mio.-Wandelanleihe wurde per Fälligkeit 21. Juni 2016 zu knapp 80% gewandelt, was in der Berichtsperiode zu der erwähnten Erhöhung des Eigenkapitals und zu einer Rückzahlung des Restbetrags von CHF 40.7 Mio. führte.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sank auf 1.9% [2.1% am 31. Dezember 2015], und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit lag bei 4.2 Jahren [4.4 Jahren per 31. Dezember 2015]. Die Fremdfinanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) erhöhte sich leicht auf 45.2% [44.0% per 31. Dezember 2015]. Der Finanzaufwand nahm von CHF 50.1 Mio. auf CHF 44.1 Mio. ab. Der Finanzertrag betrug CHF 1.5 Mio. [CHF 1.0 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Der Schlusskurs der Aktie der Swiss Prime Site AG am 30. Juni 2016 lag bei CHF 88.20 [CHF 78.50 am 31. Dezember 2015], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR p.a. der letzten 12 Monate) von +29.8% resultierte. Mit diesem Ergebnis lag sie deutlich über dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+22.1%) und dem Swiss Performance Index SPI (-2.9%). Das durchschnittliche Handelsvolumen pro Tag betrug in der Berichtsperiode CHF 15.4 Mio. [CHF 17.7 Mio.].

Der Gewinn pro Aktie reduzierte sich von CHF 2.96 um 36.1% auf CHF 1.89 und vor Neubewertungseffekten von CHF 2.06 um 16.5% auf CHF 1.72. Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug CHF 69.24 und lag 2.7% unter dem Wert von CHF 71.15 am 31. Dezember 2015. Der NAV vor latenten Steuern reduzierte sich um 2.5% von CHF 85.83 per 31. Dezember 2015 auf CHF 83.66. Die Prämie, das heisst die Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 88.20 [CHF 78.50 per 31. Dezember 2015] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 69.24 [CHF 71.15 per 31. Dezember 2015], lag bei 27.4% [10.3%].

Das Aktienkapital erhöhte sich infolge Wandlungen (+ 1 827 383 Aktien) auf CHF 1 093.6 Mio. respektive 71 478 917 Aktien [CHF 1 065.7 Mio., 69 651 534 Aktien per 31. Dezember 2015].

Die von der Generalversammlung am 12. April 2016 beschlossene verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.70 pro Aktie [CHF 3.70] erfolgte am 19. April 2016. Sie entsprach einer Barrendite von 4.7% (berechnet auf dem Jahresschlusskurs).

Ausblick

Im gegenwärtigen attraktiven Verkaufsumfeld wird Swiss Prime Site im Rahmen des ordentlichen Portfoliomanagements im zweiten Halbjahr 2016 weitere Devestitionen von Renditeliegenschaften vornehmen. Gleichzeitig nutzt Swiss Prime Site die Chancen, die sich in Projektentwicklungen, Umnutzungen und Modernisierungen bieten.

Nach Abschluss der laufenden Integrationsphase im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter ist der Grundstein für weiteres renditeträchtiges Wachstum gelegt. Dies sowohl im Liegenschaftenbestand als auch im operativen Betrieb.

Mit dem weiteren Wachstum der Swiss Prime Anlagestiftung werden sich die Erträge aus dem Real Estate Investment Management positiv entwickeln.

Swiss Prime Site rechnet für 2016 weiterhin mit einem steigenden Ertrag aus Vermietung und einem gesamten Betriebsertrag über Vorjahresniveau. Zudem geht sie von einer nochmaligen Reduktion der Leerstandsquote aus. Swiss Prime Site bleibt mit ihrem Qualitätsportfolio und den immobiliennahen Geschäftsfeldern in einer guten Ausgangslage, die Rendite nachhaltig zu sichern.

..... KONZERNRECHNUNG

KON
ZERN
RECH
NUNG

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	225 241	225 523
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	5	74 366	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	52 508	54 848
Ertrag aus Retail	5	65 721	60 208
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	5	77 350	151 914
Übriger betrieblicher Ertrag	5	2 719	4 881
Betriebsertrag		497 905	497 374
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	11	99 735	32 777
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		5 503	8 631
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	6	11	10 114
Immobilienaufwand		–47 541	–62 156
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–44 820	–
Warenaufwand		–40 411	–45 644
Personalaufwand	7	–127 124	–184 676
Sonstiger Betriebsaufwand		–27 399	–30 103
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen		–15 666	–19 359
Betriebsaufwand		–302 961	–341 938
Betriebsgewinn (EBIT)		300 193	206 958
Finanzaufwand	8	–50 051	–44 056
Finanzertrag	8	976	1 522
Gewinn vor Ertragssteuern		251 118	164 424
Ertragssteueraufwand	9	–60 076	–32 404
Gewinn		191 042	132 020
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		191 292	132 714
Verlust, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		–250	–694
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	15	2.96	1.89
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	15	2.89	1.79

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

.....

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Gewinn		191 042	132 020
Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	27 467	11 165
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		– 6 317	– 2 568
Neubewertung aus Personalvorsorge (v. a. Reduktion Diskontierungsfaktor)		– 19 184	– 52 462
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		4 386	12 066
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		6 352	– 31 799
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		6 352	– 31 799
Gesamtergebnis		197 394	100 221
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		197 644	100 915
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		– 250	– 694

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2015	30.06.2016
Aktiven			
Flüssige Mittel		234 929	160 777
Wertschriften		482	496
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		80 432	88 370
Übrige kurzfristige Forderungen		27 138	24 284
Laufende Ertragssteuerguthaben		4 634	6 980
Vorräte		25 549	26 448
Aktive Rechnungsabgrenzungen		33 482	28 891
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	10/11	–	122 525
Total Umlaufvermögen		406 646	458 771
Vorsorgeguthaben		8 963	12 385
Langfristige Finanzanlagen		1 261	1 263
Anteile an assoziierten Unternehmen		47 494	53 976
Renditeliegenschaften und Bauland	11	8 445 335	8 568 236
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	11	346 690	251 325
Betriebsliegenschaften	12	894 582	931 330
Betriebsliegenschaften im Bau	12	–	13 020
Mobiles Sachanlagevermögen		64 590	68 115
Goodwill	13	369 520	443 363
Immaterielles Anlagevermögen		80 524	81 474
Latente Steuerguthaben		24 960	39 387
Total Anlagevermögen		10 283 919	10 463 874
Total Aktiven		10 690 565	10 922 645
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13 307	15 704
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14	572 105	700 097
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		127 171	104 560
Anzahlungen		33 046	28 756
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		44 412	8 744
Passive Rechnungsabgrenzungen		96 708	87 814
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		886 749	945 675
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	14	3 689 488	3 769 222
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	14	6 871	6 289
Latente Steuerverpflichtungen		1 035 945	1 058 769
Vorsorgeverbindlichkeiten		115 546	194 088
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 847 850	5 028 368
Total Verbindlichkeiten		5 734 599	5 974 043
Aktienkapital		1 065 668	1 093 627
Kapitalreserven		1 023 578	888 034
Neubewertungsreserven		102 027	110 624
Gewinnreserven		2 764 450	2 856 768
Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG		4 955 723	4 949 053
Nicht beherrschende Anteile		243	– 451
Total Eigenkapital		4 955 966	4 948 602
Total Passiven		10 690 565	10 922 645

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Gewinn		191 042	132 020
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen		15 666	19 359
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	6	– 11	– 10 114
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 5 503	– 8 631
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	11	– 99 735	– 32 777
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 138	2 209
Finanzaufwand	8	50 051	44 056
Finanzertrag	8	– 976	– 1 522
Ertragssteueraufwand	9	60 076	32 404
Veränderung Vorräte		3 252	– 565
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		27 380	–
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		– 44 530	3 657
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		4 103	4 899
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		425	–
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten		– 27 181	– 49 000
Ertragssteuerzahlungen		– 21 447	– 50 696
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		154 750	85 299
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	11	– 35 585	– 146 579
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	11	– 21 259	– 16 434
Investitionen in Betriebsliegenschaften	12	– 529	307
Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau	12	– 8 470	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	11	43 847	–
Akquisition von Beteiligungen und Geschäftsbetrieben, abzüglich erworbener flüssiger Mittel		– 5 100	– 49 480
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		– 2 813	– 2 612
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		– 5 812	– 8 320
Erhaltene Zinszahlungen		191	305
Investitionen in kurzfristige Finanzanlagen		–	– 110 000
Rückzahlungen kurzfristiger Finanzanlagen		–	120 492
Erhaltene Dividenden		2 487	2 277
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 33 043	– 210 044
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		1 487 000	2 231 000
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten		– 1 737 500	– 2 081 208
Rückzahlung Wandelanleihe	14	– 26 085	– 40 700
Emission Wandelanleihe	14	–	246 968
Geleistete Zinszahlungen		– 53 783	– 43 738
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		– 235 611	– 259 608
Aktienkapitalerhöhung		91 343	–
Agio aus Kapitalerhöhung		332 732	–
Kapitalerhöhungskosten		– 6 248	–
Erwerb eigener Aktien		– 1 710	– 2 121
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 149 862	50 593
Veränderung flüssige Mittel		– 28 155	– 74 152
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		257 196	234 929
Flüssige Mittel am Ende der Periode		229 041	160 777

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2015		930 555	781 123	72 792	2 415 735	4 200 205	1 596	4 201 801
Gewinn		–	–	–	191 292	191 292	–250	191 042
Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	–	–	27 467	–	27 467	–	27 467
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	–6 317	–	–6 317	–	–6 317
Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	–19 184	–19 184	–	–19 184
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	4 386	4 386	–	4 386
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	21 150	–14 798	6 352	–	6 352
Gesamtergebnis		–	–	21 150	176 494	197 644	–250	197 394
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 21.04.2015		–	–235 611	–	–	–235 611	–	–235 611
Wandlung von 40 607 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 2 860 803 Namenaktien	14	43 770	155 976	–	–	199 746	–	199 746
Kapitalerhöhung vom 29.05.2015		91 343	321 991	–	–	413 334	–	413 334
Aktienbasierte Vergütungen		–	1 813	–	–	1 813	–	1 813
Erwerb eigener Aktien		–	–1 710	–	–	–1 710	–	–1 710
Total per 30.06.2015		1 065 668	1 023 582	93 942	2 592 229	4 775 421	1 346	4 776 767
Total per 01.01.2016		1 065 668	1 023 578	102 027	2 764 450	4 955 723	243	4 955 966
Gewinn		–	–	–	132 714	132 714	–694	132 020
Neubewertung Betriebsliegenschaften	12	–	–	11 165	–	11 165	–	11 165
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	–2 568	–	–2 568	–	–2 568
Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	–52 462	–52 462	–	–52 462
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	12 066	12 066	–	12 066
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	8 597	–40 396	–31 799	–	–31 799
Gesamtergebnis		–	–	8 597	92 318	100 915	–694	100 221
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 19.04.2016		–	–259 608	–	–	–259 608	–	–259 608
Wandlung von 29 930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe in 1 827 383 Namenaktien	14	27 959	119 740	–	–	147 699	–	147 699
Ausgabe Wandelanleihe 0.25%, Eigenkapitalanteil		–	4 236	–	–	4 236	–	4 236
Aktienbasierte Vergütungen		–	2 209	–	–	2 209	–	2 209
Erwerb eigener Aktien		–	–2 121	–	–	–2 121	–	–2 121
Total per 30.06.2016		1 093 627	888 034	110 624	2 856 768	4 949 053	–451	4 948 602

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG DER KONZERNRECHNUNG

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Gruppengesellschaften»).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Von diesem Prinzip wird bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) und Betriebsliegenschaften abgewichen. Im Einklang mit dem Fair Value-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum Fair Value bewertet. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert.

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

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 1. Januar 2016 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Offenlegungsinitiative
IAS 16 rev. und IAS 38 rev.	Klarstellung akzeptierter Abschreibungsmethoden
IFRS 11 rev.	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2012 bis 2014 Zyklus

Diese Änderungen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Konzernrechnung.

3 AKQUISITIONEN

3.1 Boas Senior Care

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

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

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

Erworbene Forderungen

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

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

Vom Akquisitionszeitpunkt bis 30. Juni 2016 hat die Boas Senior Care einen Konzernbeitrag in Form eines Betriebsertrags von CHF 23.376 Mio. und eines Gewinns von CHF 0.621 Mio. generiert. Für die Berichtsperiode 2016 betrug der Betriebsertrag CHF 34.149 Mio. und der Gewinn CHF 0.643 Mio. Hätte die Akquisition per 1. Januar 2016 stattgefunden, hätte fürs erste halbe Jahr 2016 der konsolidierte Betriebsertrag CHF 508.147 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 132.042 Mio. betragen.

Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 2.003 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen). Der Nettogeldabfluss in der Berichtsperiode betrug CHF 47.070 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen).

3.2 immoveris, Bern

Per Ende Mai 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 Übernahmezeitpunkt der beiden Gesellschaften betrug CHF 2.499 Mio.

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Swiss Prime Site ist ein Konzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Liegenschaften, dem Real Estate Investment Management für die Swiss Prime Anlagestiftung sowie dem Erbringen von Immobiliendienstleistungen durch Wincasa. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobliennahen Geschäftsfeldern.

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

SEGMENTERFOLGSRECHNUNG 01.01. – 30.06.2016

in CHF 1 000	Segment Immobilien ¹	Segment Retail ²	Segment Leben und Wohnen im Alter ³	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2016 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	207 652	7 586	37 092	252 330	– 26 807	225 523
davon von Dritten	180 845	7 586	37 092	225 523	–	225 523
davon von anderen Segmenten	26 807	–	–	26 807	– 26 807	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	54 896	–	–	54 896	– 48	54 848
Ertrag aus Retail ²	–	60 213	–	60 213	– 5	60 208
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ³	–	–	151 954	151 954	– 40	151 914
Übriger betrieblicher Ertrag	3 220	1 229	743	5 192	– 311	4 881
Betriebsertrag	265 768	69 028	189 789	524 585	– 27 211	497 374
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	36 942	–	–	36 942	– 4 165	32 777
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 631	–	–	8 631	–	8 631
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	10 114	–	–	10 114	–	10 114
Immobilienaufwand	– 26 278	– 16 938	– 45 951	– 89 167	27 011	– 62 156
Warenaufwand	–	– 30 415	– 15 229	– 45 644	–	– 45 644
Personalaufwand	– 56 591	– 20 140	– 107 947	– 184 678	2	– 184 676
Sonstiger Betriebsaufwand	– 13 020	– 4 851	– 12 430	– 30 301	198	– 30 103
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	– 2 642	– 4 948	– 4 779	– 12 369	– 6 990	– 19 359
Betriebsaufwand	– 98 531	– 77 292	– 186 336	– 362 159	20 221	– 341 938
Betriebsgewinn (EBIT)	222 924	– 8 264	3 453	218 113	– 11 155	206 958
Finanzaufwand						– 44 056
Finanzertrag						1 522
Gewinn vor Ertragssteuern						164 424

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

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

³ Akquisition der Boas Senior Care per 29.02.2016, der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015 und der WGD M Papillon AG per 01.07.2015

SEGMENTERFOLGSRECHNUNG 01.01. – 30.06.2015

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter ¹	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2015 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	219 977	8 526	23 957	252 460	-27 219	225 241
davon von Dritten	192 758	8 526	23 957	225 241	-	225 241
davon von anderen Segmenten	27 219	-	-	27 219	-27 219	-
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungs- liegenschaften	74 366	-	-	74 366	-	74 366
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	52 743	-	-	52 743	-235	52 508
Ertrag aus Retail	-	65 874	-	65 874	-153	65 721
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹	-	-	77 853	77 853	-503	77 350
Übriger betrieblicher Ertrag	1 391	751	716	2 858	-139	2 719
Betriebsertrag	348 477	75 151	102 526	526 154	-28 249	497 905
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	121 192	-	-	121 192	-21 457	99 735
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	5 503	-	-	5 503	-	5 503
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	11	-	-	11	-	11
Immobilienaufwand	-26 796	-17 599	-31 037	-75 432	27 891	-47 541
Aufwand der verkauften Entwicklungs- liegenschaften	-44 820	-	-	-44 820	-	-44 820
Warenaufwand	-	-32 437	-7 974	-40 411	-	-40 411
Personalaufwand	-52 919	-22 198	-52 069	-127 186	62	-127 124
Sonstiger Betriebsaufwand	-16 171	-5 040	-6 483	-27 694	295	-27 399
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-3 143	-4 815	-1 699	-9 657	-6 009	-15 666
Betriebsaufwand	-143 849	-82 089	-99 262	-325 200	22 239	-302 961
Betriebsgewinn (EBIT)	331 334	-6 938	3 264	327 660	-27 467	300 193
Finanzaufwand						-50 051
Finanzertrag						976
Gewinn vor Ertragssteuern						251 118

¹ Akquisition der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

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

Zusammensetzung des Betriebsertrags nach Produkten und Dienstleistungen

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 57.317 Mio. [CHF 131.867 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 440.057 Mio. [CHF 366.038 Mio.].

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

SEGMENTBILANZ PER 30.06.2016

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	30.06.2016 Total Konzern
Total Aktiven	10 331 258	147 710	495 931	10 974 899	-52 254	10 922 645
Total Verbindlichkeiten	5 768 235	61 760	196 302	6 026 297	-52 254	5 974 043
Investitionen ins Anlagevermögen	168 305	6 114	79 145	253 564	-	253 564

SEGMENTBILANZ PER 31.12.2015

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2015 Total Konzern
Total Aktiven	10 194 315	144 861	394 553	10 733 729	-43 164	10 690 565
Total Verbindlichkeiten	5 593 110	48 231	136 422	5 777 763	-43 164	5 734 599

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

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBSERTRAG

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	230 294	214 265
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	11 927	24 975
Mietausfall aus Leerständen	-16 980	-13 717
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	225 241	225 523
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	74 366	-
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen¹	52 508	54 848
Ertrag aus Retail, brutto	75 033	68 692
Rabatte	-9 312	-8 484
Ertrag aus Retail²	65 721	60 208
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter³	77 350	151 914
Übriger betrieblicher Ertrag	2 719	4 881
Total Betriebsertrag	497 905	497 374

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

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

³ 2016: Akquisition der Boas Senior Care per 29.02.2016

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

Details zum Ertrag aus Vermietung

Per 30. Juni 2016 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2015 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	30.06.2015 Anteil in %	30.06.2016 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	30.06.2016 Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	59 358	13.4	43 855	10.3
Über 1 Jahr	46 049	10.4	46 097	10.8
Über 2 Jahre	45 422	10.2	40 351	9.5
Über 3 Jahre	39 855	9.0	36 573	8.6
Über 4 Jahre	34 944	7.9	63 880	15.0
Über 5 Jahre	51 587	11.6	36 964	8.7
Über 6 Jahre	23 018	5.2	11 785	2.8
Über 7 Jahre	6 351	1.4	16 508	3.9
Über 8 Jahre	13 289	3.0	17 795	4.2
Über 9 Jahre	18 103	4.1	10 764	2.5
Über 10 Jahre	105 562	23.8	100 580	23.7
Total	443 538	100.0	425 152	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 30. Juni 2016 [30. Juni 2015].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 20.3% [22.2%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	30.06.2015	30.06.2016
Coop	6.6	6.4
Migros	5.0	4.9
Swisscom	3.7	3.4
Schweizerische Post	4.1	2.9
Zürich-Versicherungs-Gesellschaft AG	n.a.	2.7
Inditex S.A.	2.8	n.a.

Mietverträge stellen gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» Leasinggeschäfte dar. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert; bei Verkaufsräumlichkeiten werden zum Teil zusätzlich Umsatzmieten vereinbart. Die Mietverträge werden in der Regel für eine Mietdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen, oft versehen mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

6 VERKAUFSERFOLG RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	–	3 220
Verkaufsverluste Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	–	–6
Verkaufsgewinne gemischte Liegenschaften	–	6 900
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	11	–
Total Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	11	10 114

In der Berichtsperiode wurden keine [drei im ersten Halbjahr 2015] Renditeliegenschaften verkauft. Der Verkaufserfolg beinhaltet nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlungen aus den im Vorjahr ausgeführten Transaktionen.

7 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Löhne und Gehälter	–102 123	–151 471
Sozialaufwand	–8 503	–12 093
Personalvorsorge	–12 123	–15 737
Diverse Personalaufwände	–4 375	–5 375
Total Personalaufwand	–127 124	–184 676
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	3 183	5 346
Anzahl Vollzeitstellen per 30.06.	2 444	3 976

Swiss Prime Site beschäftigte am 30. Juni 2016 5 346 [3 183 am 30. Juni 2015] Mitarbeitende. Die Zunahme ist insbesondere auf die Akquisitionen im Segment Leben und Wohnen im Alter zurückzuführen.

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

8 FINANZERFOLG

FINANZAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Zinsaufwand	–50 042	–44 321
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	–	271
Anderer Finanzaufwand	–9	–6
Total Finanzaufwand	–50 051	–44 056

FINANZERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Zinsertrag	221	309
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	268	128
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	412	572
Anderer Finanzertrag	75	513
Total Finanzertrag	976	1 522

9 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-18 822	-11 321
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	553	-10
Total laufende Ertragssteuern	-18 269	-11 331
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	-44 878	-22 753
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	3 156	-
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	-2 206	1 878
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	632	-217
Übrige latente Steuern	1 489	19
Total latente Steuern	-41 807	-21 073
Total Ertragssteuern	-60 076	-32 404

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

Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

10 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
Genève, Rue de Rive 3	-	33 010
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	-	25 990
Locarno, Parking Centro	-	14 010
Locarno, Via delle Monache 8	-	842
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	40 380
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10 (Bauland)	-	3 608
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	4 685
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	-	122 525

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements sind verschiedene Liegenschaften zum Verkauf gehalten.

Die Liegenschaften mit Fair Value per 30. Juni 2016 von CHF 122.525 Mio. wurden aus der Kategorie Renditeliegenschaften und Bauland in zum Verkauf gehaltene Aktiven umklassiert.

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

11 RENDITELIEGENSCHAFTEN

VERÄNDERUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Gemischte Liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total
Total per 01.01.2015	53 132	8 118 596	253 139	8 424 867	254 418	228 470	8 907 755
Folgeinvestitionen	2 220	33 151	5	35 376	209	21 259	56 844
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	3 061	3 061
Umklassierungen	–	7 428	–15 120	–7 692	140 942	–133 250	–
Nettoübertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften	–	–36 836	–	–36 836	27 480	–	–9 356
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–43 836	–	–43 836
Positive Fair Value-Anpassung	2 257	138 866	4 662	145 785	101	27 625	173 511
Negative Fair Value-Anpassung	–803	–67 918	–470	–69 191	–4 104	–481	–73 776
Fair Value-Anpassung	1 454	70 948	4 192	76 594	–4 003	27 144	99 735
1. Halbjahr 2015							
Total per 30.06.2015	56 806	8 193 287	242 216	8 492 309	375 210	146 684	9 014 203
Käufe	3 481	–	–	3 481	–	32 563	36 044
Folgeinvestitionen	3 793	69 234	439	73 466	472	11 033	84 971
Aktivierte Bauzinsen	–	1 940	–	1 940	–	–1 179	761
Umklassierungen	3 201	16 852	15 120	35 173	–339 433	304 260	–
Nettoübertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften	–	6 961	–	6 961	–27 480	–	–20 519
Abgänge aus Verkauf	–	–221 836	–15 120	–236 956	–	–111 315	–348 271
Positive Fair Value-Anpassung	–143	110 677	–645	109 889	681	–25 298	85 272
Negative Fair Value-Anpassung	–848	–37 717	–2 363	–40 928	–9 450	–10 058	–60 436
Fair Value-Anpassung	–991	72 960	–3 008	68 961	–8 769	–35 356	24 836
2. Halbjahr 2015							
Total per 31.12.2015	66 290	8 139 398	239 647	8 445 335	–	346 690	8 792 025
Käufe	–	115 981	–	115 981	–	–	115 981
Folgeinvestitionen	4 334	26 092	172	30 598	–	16 434	47 032
Aktivierte Bauzinsen	–	111	–	111	–	299	410
Umklassierungen	–35 848	26 578	–	–9 270	122 525	–113 255	–
Nettoübertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften	–	–46 139	–	–46 139	–	–	–46 139
Positive Fair Value-Anpassung	241	77 010	1 618	78 869	–	2 517	81 386
Negative Fair Value-Anpassung	–1 411	–45 698	–140	–47 249	–	–1 360	–48 609
Fair Value-Anpassung	–1 170	31 312	1 478	31 620	–	1 157	32 777
1. Halbjahr 2016							
Total per 30.06.2016	33 606	8 293 333	241 297	8 568 236	122 525	251 325	8 942 086

ÜBRIGE ANGABEN ZU RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Gemischte Liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total
Brandversicherungswerte¹							
Per 01.01.2015	3 547	5 876 118	149 722	6 029 387	233 070	318 033	6 580 490
Per 01.01.2016	7 547	5 607 122	131 653	5 746 322	–	555 112	6 301 434
Per 30.06.2016	1 975	5 834 729	132 018	5 968 722	91 257	303 500	6 363 479
Nettomiettertrag²							
01.01.– 30.06.2015	248	187 773	5 683	193 704	7 508	71	201 283
01.01.– 30.06.2016	174	191 617	5 435	197 226	3 030	292	200 548
Leerstandsquote in %							
01.01.– 30.06.2015	1.7	7.8	0.8	7.6	13.3	–	7.8
01.01.– 30.06.2016	2.4	6.5	4.0	6.4	2.4	15.3	6.4

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

² Aus eigenen Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

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

Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften und jener im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in der Bandbreite von 2.5% bis 5.3% [von 2.7% bis 5.3% per 31. Dezember 2015]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.60% [3.66% per 31. Dezember 2015].

LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND NEUBAUPROJEKTE

Bern, Viktoriastrasse 21 (Schönburg)

Projektbeschreibung	Die Büroliegenschaft mit total über 30 000 m ² Nutzflächen wurde 1970 von Theo Hotz nach einem Projektwettbewerb als Hauptsitz der Schweizerischen Post errichtet. Der geltende Gestaltungsplan ist auf den aktuellen Bestand ausgerichtet und lässt sehr viele Nutzungen zu, namentlich Wohnen. Swiss Prime Site konnte 2014 die Schönburg akquirieren und hat, nach dem Wegzug der Post, aufgrund umfangreicher Variantenstudien entschieden, die Struktur zu erhalten und einen hochwertigen Wohn- und Hotelkomplex zu schaffen. Auf acht Obergeschossen sollen rund 150 qualitativ hochstehende Wohnungen und im Nordflügel ein Businesshotel von Drei-Sterne-Niveau entstehen. Im niedrigen Annexbau auf der Ostseite werden attraktive «Townhouses» sowie ein Supermarkt und ein grosses Fitnessstudio entstehen. Erhalten bleibt die Gebäudestruktur einschliesslich der enormen Untergeschosse, wobei vier zusätzliche Fluchttreppenhäuser über alle Geschosse einzubauen sind. Ersetzt werden die Fassade, die ganze Haustechnik und der gesamte Ausbau. Die Schadstoffsanierung beim Fassadenabbruch kann die Bauzeit um mehrere Monate verlängern. Die Erstellungskosten (ohne Hotelausbau) werden auf CHF 130 Mio. geschätzt.
Projektstand	Anhand von Machbarkeitsstudien für diverse Varianten wurde per Ende 2015 das Vorprojekt für den Wohn- und Hotelumbau fertiggestellt. Seit Januar 2016 läuft die Suche nach einem Hotelbetreiber. Anfang Mai 2016 wurde das TU-Optimierungsprogramm mit Losinger Marazzi AG und Implenia AG gestartet. Im August 2016 soll das Baugesuch eingereicht werden. Ziel ist die Wahl eines TU aufgrund der Optimierungsphase, sodass auf eine eigentliche TU-Submission verzichtet werden kann. Die Vorbereitung der Ausführung und der Altlastensanierung kann direkt mit dem gewählten TU gestartet werden. Mit dem Baubeginn ist Anfang 2017 zu rechnen.
Vermietungsstand ¹	Es sind noch keine definitiven Mietverträge vorliegend. Aus den eingegangenen Bewerbungen für Hotelbetreiber sind drei Businesskonzepte in die engere Wahl gekommen. Verhandlungen für 1 000 m ² Supermarkt und 1 200 m ² Fitnessräume sind auf gutem Weg.
Fertigstellung	Bezug Sommer bis Herbst 2019

Genf-Cointrin, Route de Pré-Bois 16

Projektbeschreibung	Das Grundstück liegt in der Gemeinde Meyrin in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin. Im Jahr 2003 wurde auf der Nachbarparzelle ein Hotel realisiert, gleichzeitig wurde auf der Parzelle ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen als Vorbereitungsarbeiten für einen zukünftigen Anbau errichtet. Im Jahr 2005 übt der Hotelbetreiber seine Kaufoption aus; die Transaktion wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Swiss Prime Site konnte das Grundstück im Rahmen der Jelmoli-Akquisition im Jahr 2009 erwerben. Die Projektentwicklung startete im Jahr 2014 mit dem Ziel, flexible und schlüsselfertige Räumlichkeiten für lokale kleine und mittlere Unternehmungen auf dem Markt anzubieten. Das Konzept sieht ein Bürogebäude mit sieben Geschossen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2.600 m ² im Minergie-Standard vor. Die vermietbare Fläche pro Geschoss von knapp 400 m ² kann für ein, zwei oder drei Mieter optimal unterteilt werden und eignet sich bestens für diese Zielgruppe. Das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt ca. CHF 14 Mio.
Projektstand	Die Baubewilligung und das Abänderungsgesuch sind rechtskräftig; die TU-Submission ist erfolgt und die letzten Preisvereinbarungen sind in Bearbeitung. Die Regelung der notwendigen Dienstbarkeiten mit dem Nachbarn laufen auf Hochtouren.
Vermietungsstand ¹	Keine Vorvermietung; bei KMUs ist der Entscheidungsprozess eher kurz. Die Vermarktungsaktivitäten werden nach den Sommerferien 2016 anfangen.
Fertigstellung	Ende 2017

Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist Alleineigentümerin der letzten grossen Bauparzellen in der ZIPL (Zone Industrielle Plan-les-Ouates) mit einer Fläche von ca. 28.400 m ² . Mittels einer Voranfrage wurde die zulässige Ausnützung abgeklärt, welche gegen 250% betragen darf. Dienstleistungen, Verkaufnutzungen sind untergeordnet zulässig; Mieter müssen von der FTI (Fondation pour les terrains industriels de Genève) genehmigt werden. Die Projektentwicklung sieht fünf modulare und flexible Gewerbebauten mit einer unterirdischen optimalen Logistikinfrastruktur für Lkws vor. Das Erdgeschoss ist auf die Bedürfnisse von Grossindustrie sowie Retail ausgerichtet, die Obergeschosse eignen sich bestens für Hightech, Biotech, Cleantech und R&D sowie Gewerbe, Handel oder Büro. Die gesamte vermietbare Fläche für beide Etappen beträgt über 100.000 m ² und das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt ca. CHF 390 Mio. In der ersten Etappe sollen drei Module (A, B, C) sowie die unterirdische Logistik samt Parking realisiert werden.
Projektstand	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die Totalunternehmersubmission für die erste Etappe und der Grundausbau sind erfolgt; eine intensive Projektoptimierung (alle Gebäude mit sieben anstelle von sechs Obergeschossen, eine Reduktion der Untergeschosse) findet parallel zum Offertvergleich statt. Im Spätherbst 2016 wird das Abänderungsgesuch eingereicht und der Totalunternehmervertrag unterzeichnet; der Baubeginn ist für Anfang 2017 terminiert.
Vermietungsstand ¹	Konkrete Verhandlungen für ca. 40% der ersten Etappe laufen zurzeit auf Hochtouren mit dem Ziel, die Mietverträge im Herbst 2016 zu unterzeichnen.
Fertigstellung	Bezug 1. Etappe 2019/2. Etappe voraussichtlich ab 2021

Schlieren, Zürcherstrasse 39 (NZZ-Druckerei)

Projektbeschreibung	Das ehemalige Druckzentrum der NZZ wurde im Dezember 2015 übernommen und soll zu einem innovativen Standort für Wissens- und Informationstransfer umgenutzt werden. Angedacht sind neben Infrastruktur für Dienstleistungsunternehmen, Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Co-working Spaces und Räume für das Gemeinwesen und Kultur. Dabei soll die Gebäudestruktur weitestgehend erhalten bleiben und sollen die bis zu 18 m hohen Räume den zukünftigen Nutzern ein einmaliges Raumerlebnis bieten. Im Fokus der Entwicklung steht die Kreierung eines Ecosystems, innerhalb dessen neue Ideen entstehen und Innovationen geschaffen werden sollen. Mit der Entwicklung einer innovativen Plattform 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 die Struktur der Liegenschaft sind dafür hervorragend geeignet.
Projektstand	Aufbauend auf der dem Kauf zugrunde liegenden Nutzungsidee wird 2016 in einem iterativen Prozess die Machbarkeit bezüglich der Gebäudestruktur und der Marktgegebenheiten verfeinert sowie das Flächenangebot konkretisiert. Geprüft werden ebenso das Aufstockungs- und das Erweiterungspotenzial des Gesamtareals inkl. der entsprechenden Planung. Der Baustart ist für 2018 vorgesehen. Allfällige Zwischennutzungen (2016/2017) beziehungsweise Ideen zur schrittweisen Aufbereitung und Vermietung von Teilflächen fliessen kontinuierlich in den Entwicklungsprozess ein.
Vermietungsstand ¹	Die von der NZZ genutzten Flächen im Hallenbereich werden bis im Herbst 2016 zurückgegeben. Der Abbau der Druckmaschine schreitet gut voran. Bestehende Mieter im Areal: NZZ Call Center, Verity Studios, Presto Presse-Vertriebs AG. Für die Neuausrichtung ist man mit diversen möglichen Mietern in Kontakt.
Fertigstellung	2018

Zürich, Brandschenkestrasse 25 (Motel One)

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

Zürich, Etzelstrasse 14 (Etzelgut)

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site erstellt für die Tertianum AG an bester Lage im Zürcher Stadtquartier Wollishofen einen Ersatzneubau für ein Pflegeheim mit Total 47 Pflegezimmern, darin integriert eine Demenzabteilung mit sechs Zimmern, welche Platz bietet für zehn Demenzpatienten. Zur Grundausstattung gehören neben diversen Betriebsräumen eine modern ausgestattete Küche, ein Pflegebad sowie zeitgemässe Therapieräume. Durch die Nähe zur Tram- und Busstation Morgental profitiert das Pflegeheim von der angrenzenden Quartierinfrastruktur mit Migros, Post und weiteren Dienstleistungen und ist somit bestens im Quartier integriert. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet den Vorteil, dass das Pflegeheim optimal an das Zentrum von Zürich angeschlossen ist und es den Angehörigen erleichtert, die Patienten zu besuchen.
Projektstand	Der Abbruch des Gebäudes ist abgeschlossen. Der Aushub hat begonnen.
Vermietungsstand ¹	Das Gebäude wird zu 100% durch die Tertianum Gruppe selbst genutzt.
Fertigstellung	1. Oktober 2017

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2016

12 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

VERÄNDERUNG DER BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1000	31.12.2015	30.06.2016
Betriebsliegenschaften per 01.01.	778 656	894 582
Folgeinvestitionen	2 560	-307
Zugänge aus Akquisitionen	20 181	-
Abgänge	-2 800	-
Transferierte Abschreibungen	-12 127	-7 037
Positive Fair Value-Anpassung	35 370	12 257
Negative Fair Value-Anpassung	-263	-1 284
Nettoübertrag in/aus Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau	73 005	33 119
Betriebsliegenschaften per Stichtag	894 582	931 330

TRANSFERIERTE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in CHF 1000	31.12.2015	30.06.2016
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	-	-
Abschreibungen	12 127	7 037
Wertminderungen	189	192
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	-12 316	-7 229
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per Stichtag	-	-

NUTZUNG DER BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

	31.12.2015	30.06.2016
Berlingen, Seestrasse 110	ganz	ganz
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	ganz	ganz
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	ganz	ganz
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	ganz	ganz
Meilen, Seestrasse 545	ganz	ganz
Olten, Frohburgstrasse 1	teilweise	teilweise
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	ganz	ganz
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	ganz	ganz
Pfäffikon/SZ, Huobstrasse 5	ganz	ganz
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80	ganz	ganz
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	ganz	ganz
Wabern, Nesslerenweg 30	ganz	ganz
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	ganz	ganz
Zürich, Carl Spitteler-Strasse 68/70	ganz	ganz
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	ganz	ganz
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	ganz	ganz
Zürich, Restelbergstrasse 108	ganz	ganz
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	teilweise	teilweise

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, hätte sich der Buchwert per Bilanzstichtag auf CHF 808.525 Mio. [CHF 790.135 Mio. per 31. Dezember 2015] belaufen. Die transferierten Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, die gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

Die Betriebsliegenschaften wurden aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch den unabhängigen Bewertungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, mittels der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.05% bis 5.0% [3.1% bis 5.0% per 31. Dezember 2015]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 593.280 Mio. [CHF 580.735 Mio. per 31. Dezember 2015]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 12.117 Mio. [CHF 12.030 Mio. per 30. Juni 2015].

BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

in CHF 1000	31.12.2015	30.06.2016
Betriebsliegenschaften im Bau per 01.01.	52 890	–
Zugänge	12 690	–
Aktivierte Bauzinsen	693	–
Abgänge	–29 178	–
Positive Fair Value-Anpassung	6 035	–
Nettoübertrag in/aus Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften	–43 130	13 020
Betriebsliegenschaften im Bau per Stichtag	–	13 020

TRANSFERIERTE ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in CHF 1000	31.12.2015	30.06.2016
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Wertaufholungen	– 3 300	–
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	3 300	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per Stichtag	–	–

Wären die Betriebsliegenschaften im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, hätte der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 13.020 Mio. betragen.

Die Brandversicherungswerte dieser Liegenschaften betragen per Bilanzstichtag CHF 7.568 Mio.

13 GOODWILL UND MARKEN

Der Goodwill und die Markennamen wurden den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Swiss Prime Site zugeteilt, die den operativen Segmenten entsprechen.

GOODWILL

in CHF 1000	31.12.2015	30.06.2016
Segment Immobilien	87 368	91 174
Segment Retail	35 930	35 930
Segment Leben und Wohnen im Alter	246 222	316 259
Total Goodwill	369 520	443 363

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

Die Erhöhung des Goodwills ist auf die Akquisitionen der Boas Senior Care und der immoveris zurückzuführen.

MARKENNAMEN

in CHF 1000	31.12.2015	30.06.2016
Segment Immobilien	4 395	4 395
Segment Retail	22 797	22 797
Segment Leben und Wohnen im Alter	25 949	25 886
Total Markennamen	53 141	53 078

14 FINANZVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
Grundpfandgesicherte Kredite	382 000	699 200
Wandelanleihen	189 589	–
Übrige Kredite	516	897
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	572 105	700 097
Grundpfandgesicherte Kredite	2 737 525	2 573 753
Wandelanleihen	–	242 748
Anleihen	940 672	941 114
Langfristige Darlehen	11 291	11 607
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 689 488	3 769 222
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	6 871	6 289
Total Finanzverbindlichkeiten	4 268 464	4 475 608

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 769.222 Mio. [CHF 3 689.488 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

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

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.2% [44.0% per 31. Dezember 2015].

ANLEIHEN

Angaben in	CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 100 Mio. 2024	
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 30.06.2016	CHF Mio.	114.796	199.155	229.425	298.441	99.297
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	114.746	199.032	229.359	298.280	99.255
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024
Valorenummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)
Fair Value per 30.06.2016 (Stufe 1)	CHF Mio.	118.335	205.800	247.250	318.600	110.750
Fair Value per 31.12.2015 (Stufe 1)	CHF Mio.	118.450	204.900	243.455	315.000	106.050

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

WANDELANLEIHEN

	Angaben in	CHF 190.35 Mio. 2016	CHF 250 Mio. 2023
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.350	250.000
Nominalwert per 30.06.2016	CHF Mio.	–	250.000
Bilanzwert per 30.06.2016	CHF Mio.	–	242.748
Bilanzwert per 31.12.2015	CHF Mio.	189.589	–
Wandelpreis	CHF	81.89	105.38
Zinssatz	%	1.875	0.250
Laufzeit	Jahre	5	7
Fälligkeit	Datum	21.06.2016	16.06.2023
Valorennummer		13 119 623 (SPS11)	32 811 156 (SPS16)
Fair Value per 30.06.2016 (Stufe 1)	CHF Mio.	–	251.000
Fair Value per 31.12.2015 (Stufe 1)	CHF Mio.	192.806	–

2016 erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 149.650 Mio. [CHF 203.035 Mio.]. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 27.959 Mio. [CHF 43.770 Mio.] beziehungsweise 1827383 [2860803] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 119.740 Mio. [CHF 155.976 Mio.]. Der Restbetrag der CHF 190.35 Mio.-Wandelanleihe von CHF 40.700 Mio. wurde am 21. Juni 2016 zurückbezahlt. Im Vorjahr wurde am 20. Januar 2015 der Restbetrag der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe von CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt.

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

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

WANDELPREIS UND ANZAHL MÖGLICHER AKTIEN BEI EINER 100%-WANDLUNG

Wandelanleihen	31.12.2015	31.12.2015	30.06.2016	30.06.2016
	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	81.89	2 324 460	n.a.	n.a.
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	n.a.	n.a.	105.38	2 372 367
Total Anzahl möglicher Aktien		2 324 460		2 372 367

KÜNFTIGE VERTRAGLICHE GELDABFLÜSSE (INKLUSIVE ZINSEN) AUS FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1000	30.06.2016 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Amorti- sation		Amorti- sation		Amorti- sation		Amorti- sation		Amorti- sation	
			Zins		Zins		Zins		Zins		Zins	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 704	15 704	–	15 704	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	700 097	704 855	4 159	516 463	599	183 634	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	104 560	104 561	1	104 560	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten	3 769 222	4 103 942	35 826	–	35 826	–	64 366	416 834	138 599	1 970 191	49 368	1 392 932
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 589 583	4 929 062	39 986	636 727	36 425	183 634	64 366	416 834	138 599	1 970 191	49 368	1 392 932
Derivate mit negativem Fair Value	6 289	5 582	–	1 832	–	563	–	924	–	2 210	–	53
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6 289	5 582	–	1 832	–	563	–	924	–	2 210	–	53
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 595 872	4 934 644	39 986	638 559	36 425	184 197	64 366	417 758	138 599	1 972 401	49 368	1 392 985

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

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.2 [4.4] Jahre.

KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN, GEGLIEDERT NACH ZINSSÄTZEN

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
	Total Nominal- wert	Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	91 800	634 800
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	695 850	695 550
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 106 950	876 600
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 249 400	1 249 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	729 630	711 057
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	100 000	70 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	257 200	230 496
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	34 000	10 717
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 334	1 434
Total Finanzverbindlichkeiten	4 266 164	4 480 054

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.9% [2.1%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

15 KENNZAHLEN PRO AKTIE

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

GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AKTIEN

	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 820 602	69 651 534
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	2 768 271	436 205
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 29.05.2015	1 028 189	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	– 10 274	– 2 488
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	64 606 788	70 085 251
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	– 2 768 271	– 436 205
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	2 860 803	1 827 383
Höchst mögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 324 460	2 372 367
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	67 023 780	73 848 796

BASIS FÜR DIE BERECHNUNG DES VERWÄSSERTEN GEWINNS PRO AKTIE

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	191 292	132 714
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	2 188	– 779
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	193 480	131 935

GEWINN UND EIGENKAPITAL PRO AKTIE (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.96	1.89
Verwässerter Gewinn pro Aktie	2.89	1.79
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	82.92	83.66
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	68.56	69.24

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

16 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
2016	41 570	36 101
2017	16 592	33 504
2018	–	2 916
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	58 162	72 521

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

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	31.12.2015 Restzahlung in CHF 1 000	30.06.2016 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Freie Strasse 68/Motel One	2016	3 835	850
Zürich, Brandschenkestrasse 25/Motel One	2017	43 517	33 352
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	10 810	9 700
Meyrin, Route de Meyrin 210/Riantbosson	2018	–	28 619
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		58 162	72 521

Eventualverbindlichkeiten

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

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

Ausgangsszenarien nicht verlässlich bestimmbar ist, wurde in Übereinstimmung mit IAS 37 auf die Bildung einer Rückstellung verzichtet.

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

17 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	7 907 295	7 771 347
Fair Value der betroffenen Betriebsliegenschaften	702 728	759 358
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 718 030	4 590 186
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 118 850	3 272 550

18 GRUPPENGESSELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen.

VOLLKONSOLIDIERTE BETEILIGUNGEN (DIREKT ODER INDIREKT)

Tätigkeitsbereich		31.12.2015 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2016 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Clos Bercher SA, Bercher ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Olten ¹	Immobilien	1 000	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
immoveris ag, Bern ²	Immobilienleistungen	–	–	200	100.0
immoveris properties ag, Bern ²	Immobilienleistungen	–	–	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Leora S.à.r.l., Villeneuve ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	140	100.0
Les Tourelles S.à.r.l., Martigny ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	20	100.0
Perlavita AG, Zürich	Leben und Wohnen im Alter	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	Leben und Wohnen im Alter	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Résidence le Pacifique SA, Etoy ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
SENIOfcare AG, Wattwil ³	Leben und Wohnen im Alter	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	650 000	100.0	650 000	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungen	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich	Leben und Wohnen im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Management AG, Zürich ⁴	Dienstleistungen	–	–	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ⁵	Leben und Wohnen im Alter	–	–	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich	Leben und Wohnen im Alter	100	100.0	100	100.0
WGDM Papillon AG, Winterthur ⁶	Leben und Wohnen im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilienleistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ³	Leben und Wohnen im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Erhöhung der Beteiligung auf 100% per 17.12.2015; Fusion in die SPS Immobilien AG per 20.05.2016

² Akquisition per 27.05.2016

³ Akquisition per 01.10.2015

⁴ Gründung per 18.03.2016

⁵ Akquisition per 29.02.2016

⁶ Akquisition per 01.07.2015, Fusion in die Perlavita AG per 26.04.2016

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN, DIE NACH DER EQUITY-METHODE BEWERTET WERDEN

		31.12.2015	Beteiligungs-	30.06.2016	Beteiligungs-
	Tätigkeitsbereich	Grundkapital in CHF 1 000	quote in %	Grundkapital in CHF 1 000	quote in %
Parkgest Holding S.A., Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

19 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2015	30.06.2016
	Beteiligungs-	Beteiligungs-
	quote in %	quote in %
BlackRock Investment Management (UK) Ltd., London	4.4	4.4
State Street Corporation, Boston	4.0	4.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.5	3.3

20 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 18. August 2016 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Per 1. Juli 2016 wurden 100% der Aktien der Résidence Les Sources BOAS SA zu einem provisorisch festgelegten Kaufpreis von CHF 9 Mio. übernommen. Mit dieser Akquisition ist die Integration der Boas Senior Care in das Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter abgeschlossen.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2016 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2016 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

..... EPRA-KENNZAHLEN

EPRA KENN ZAHLEN

EPRA-KENNZAHLEN
(EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA-GEWINN UND EPRA-GEWINN PRO AKTIE

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	191 042	132 020
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	– 99 735	– 32 777
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	– 11	– 10 114
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften, brutto	– 29 546	–
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	7 768	2 194
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	– 412	– 843
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	n.a.	2 324
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	21 759	7 771
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf nicht beherrschende Anteile	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	90 865	100 575
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	64 606 788	70 085 251
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	1.41	1.44

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
NAV gemäss Konzernbilanz	4 955 723	4 949 053
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	189 589	242 748
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	5 145 312	5 191 801
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	–	–
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	6 871	6 289
Latente Steuern	1 010 985	1 019 382
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	6 163 168	6 217 472
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	71 973 214	73 849 540
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	85.63	84.19

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird

EPRA-TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
EPRA-NAV	6 163 168	6 217 472
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	- 6 871	- 6 289
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	- 226 966	- 219 531
Latente Steuern	- 995 097	- 1 004 015
EPRA-NNNAV	4 934 234	4 987 637
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	71 973 214	73 849 540
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	68.56	67.54

EPRA-NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
Anlageliegenschaften im Eigentum	9 686 607	9 886 436
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften	-	-
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften	- 412 980	- 297 951
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	9 273 627	9 588 485
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 9 273 627	9 588 485
Annualisierter Ist-Mietertrag	417 129	424 736
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	- 58 265	- 56 735
Annualisierter Nettomiettertrag	B 358 864	368 001
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	3 733	6 006
«Topped-up» annualisierter Nettomiettertrag	C 362 597	374 007
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.9%	3.8%
EPRA-«topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.9%	3.9%

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in CHF 1 000	31.12.2015	30.06.2016
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	26 644	24 279
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	444 218	453 590
EPRA-Leerstandsqoute	6.0%	5.4%

..... KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

KENN
ZAHLEN
FÜNF
JAHRES
ÜBER
SICHT

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Kennzahlen Konzern						
Immobilienbestand zum Fair Value ¹	CHF Mio.	8 350.0	8 876.4	9 558.0	9 904.9	9 886.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	204.2	199.5	217.3	225.2	225.5
Leerstandsquote	%	5.4	6.1	6.8	7.4	6.4
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	74.4	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	–	45.6	48.4	52.5	54.8
Ertrag aus Retail ³	CHF Mio.	76.2	74.2	71.0	65.7	60.2
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴	CHF Mio.	–	–	77.3	77.4	151.9
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	289.4	339.4	221.1	300.2	207.0
Kennzahlen Segment Immobilien²						
Ertrag aus Vermietung an Dritte	CHF Mio.	195.2	190.6	182.7	192.8	180.9
Ertrag aus Vermietung an Gruppengesellschaften	CHF Mio.	18.8	18.4	28.5	27.2	26.8
Nettoobjektrendite	%	4.6	4.3	4.1	4.0	3.9
Leerstandsquote	%	5.1	5.8	6.5	7.2	6.2
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	74.4	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	–	45.6	48.7	52.7	54.9
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	297.6	351.4	227.5	331.3	222.9
Kennzahlen Segment Retail³						
Ertrag Retail	CHF Mio.	76.4	74.4	71.1	65.9	60.2
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	9.0	8.9	9.0	8.5	7.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	–5.6	–4.4	–4.8	–6.9	–8.3
Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter⁴						
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	–	–	77.3	77.9	152.0
Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	11.5	12.0	12.1
Ertrag aus Vermietung von zugemieteten Liegenschaften	CHF Mio.	–	–	14.0	11.9	25.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	–	–	4.7	3.3	3.5
Finanzielle Kennzahlen Konzern						
EBITDA	CHF Mio.	297.5	349.7	236.0	315.9	226.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	289.4	339.4	221.1	300.2	207.0
Gewinn	CHF Mio.	177.8	222.3	137.2	191.0	132.0
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	0.9	–0.3	–0.7
Eigenkapital	CHF Mio.	3 433.7	3 964.7	4 026.0	4 776.8	4 948.6
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	1.6	1.3	–0.5
Eigenkapitalquote	%	39.5	42.0	39.2	44.4	45.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 254.9	5 475.0	6 237.0	5 975.9	5 974.0
Fremdkapitalquote	%	60.5	58.0	60.8	55.6	54.7
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 688.6	9 439.7	10 263.0	10 752.7	10 922.6

¹ Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung

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

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

⁴ Akquisition der Boas Senior Care per 29.02.2016, der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015 und der WGDM Papillon AG per 01.07.2015

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 281.1	4 277.3	4 937.4	4 487.8	4 469.3
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	49.3	45.3	48.1	41.7	40.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	51.0	48.0	51.6	45.3	45.2
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.6	2.4	2.2	2.2	1.9
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.1	4.2	4.6	4.7	4.2
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.4	11.9	6.8	8.9	5.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.5	5.9	3.6	4.5	3.3
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	86.4	109.5	497.8	154.8	85.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	-54.0	-96.6	-141.8	-33.0	-210.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	-147.4	-98.7	-404.9	-149.9	50.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte¹						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	159.1	169.7	167.5	200.5	174.2
Gewinn	CHF Mio.	91.1	110.4	107.0	133.4	120.3
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	-	-	-	-	-0.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	6.1	5.4	6.3	4.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.5	3.0	3.4	3.1
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	79.15	69.45	73.50	70.95	88.20
Aktienkurs Höchst	CHF	79.40	78.45	76.00	87.80	88.20
Aktienkurs Tiefst	CHF	69.30	68.35	68.95	70.95	74.95
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.27	3.69	2.25	2.96	1.89
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungseffekte ¹	CHF	1.67	1.83	1.77	2.06	1.72
NAV vor latenten Steuern ²	CHF	77.04	79.80	81.65	82.92	83.66
NAV nach latenten Steuern ²	CHF	62.94	65.53	66.52	68.56	69.24
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Vorjahresperiode)	%	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7

¹ Neubewertungen und latente Steuern² Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	15.0	-6.8	11.0	2.1	29.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	22.7	9.5	6.0	1.9	13.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.7	9.0	13.6	8.2	9.5
Prämie	%	25.8	6.0	10.5	3.5	27.4
Börsenkapitalisierung						
	CHF Mio.	4 318.1	4 201.9	4 447.0	4 941.8	6 304.4
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	734	1 451	3 034	3 183	5 346
Vollzeitäquivalente	Stellen	534	1 181	2 334	2 444	3 976
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 555 802	60 503 081	60 503 081	69 651 534	71 478 917
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 244	-4 828	-9 765	-10 274	-2 488
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 437 993	60 241 807	60 493 316	64 606 788	70 085 251
Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 244	-4 828	-2 767	-2 721	-1 744
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 551 558	60 498 253	60 500 314	69 648 813	71 477 173

..... OBJEKTANGABEN

OBJEKT AN GABEN

DETAILANGABEN PER 30.06.2016
NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmietetrag inkl. Baurechtszinsentnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden (%)	Büros, Praxisräume usw. (%)	Kinos und Restaurants (%)	Lehen und Wohnen im Alter (%)	Lagerräume (%)	Übriges (%)
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Aarau, Bahnhofstrasse 23	15570	348	–	Alleineigentum	1946	1986	685	2069	60.8	12.3	–	–	26.9	–
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7334	238	–	Alleineigentum	2004		3672	3083	41.7	0.7	41.6	–	5.2	10.8
Baar, Zugerstrasse 57/63	62000	301	–	Alleineigentum Kauf per 15.05.2016	2009		6029	8995	–	91.4	3.5	–	2.4	2.7
Baden, Bahnhofstrasse 2	9858	202	–	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	9231	220	–	Alleineigentum	1953	1975	366	1565	37.7	40.4	–	–	10.8	11.1
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	47070	1032	0.6	Alleineigentum	1960	2005	1362	6296	17.1	63.5	–	–	18.9	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	39480	856	–	Alleineigentum	1874	1993	751	3864	46.8	33.2	–	–	19.9	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	21360	421	–	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1442	8.5	38.1	20.9	–	11.7	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	28680	677	1.6	Alleineigentum	1933	1993	953	4265	20.8	72.5	–	–	6.7	–
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	39450	726	7.8	Alleineigentum	1854	1980	471	2870	43.6	50.3	–	–	6.1	–
Basel, Freie Strasse 36	43700	845	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.3	13.6	–	–	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	64320	1273	52.1	Alleineigentum	1930	2015/ 2016	1461	6159	14.4	74.6	–	–	10.3	0.7
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	32940	747	0.6	Alleineigentum	1949	1985	2387	6696	4.3	72.6	–	–	21.1	2.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	5187	296	47.8	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4063	151	–	Alleineigentum	1958	2006	5420	4782	–	23.4	–	–	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2367	74	48.6	Alleineigentum	1990		980	897	–	82.2	–	–	14.0	3.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	102670	3144	36.1	Alleineigentum	2008		8343	37441	–	86.3	–	–	5.0	8.7
Basel, Hochbergerstrasse 62	9563	212	–	Alleineigentum	2005		2680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	204790	6543	15.8	Alleineigentum	2009		46416	54365	59.8	8.0	18.0	–	12.1	2.1
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	207980	4669	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	24093	0.7	54.2	41.7	–	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	54200	1330	1.5	Stockwerk- eigentum	1999		19214	9110	–	85.3	–	–	14.7	–
Basel, Rebgrasse 20	40980	1340	2.3	Alleineigentum	1973	1998	3713	9231	47.2	11.1	13.7	–	26.2	1.8
Belp, Aemmenmattstrasse 43	15370	800	48.0	Alleineigentum	1991		5863	9364	–	75.1	5.3	–	17.5	2.1
Berlingen, Seestrasse 110	1446	77	31.7	Alleineigentum	1992		1293	1882	–	100.0	–	–	–	–
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	36730	985	–	Alleineigentum	1948– 1998		10321	8650	–	–	–	100.0	–	–
Bern, Bahnhofplatz 9	14420	285	–	Alleineigentum	1930	1985	275	1616	67.5	–	–	–	32.5	–
Bern, Genfergasse 14	110320	2139	–	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	4.1	85.0	–	–	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	12050	293	–	Alleineigentum	1911	1998	503	2067	41.4	49.9	–	–	0.3	8.4
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	114690	3282	–	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29098	46348	0.2	17.8	–	–	0.1	81.9

DETAILANGABEN PER 30.06.2016

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmieteertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden (%)	Büros, Praxisräume usw. (%)	Kinos und Restaurants (%)	Lehen und Wohnen im Alter (%)	Lagerräume (%)	Übriges (%)
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Bern, Schwarztorstrasse 48	51 410	1 398	–	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	–	75.7	–	–	23.0	1.3
Bern, Wankdorfallee 4/ EspacePost	167 000	4 075	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 650	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	73 000	2 795	14.5	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 836	–	67.2	4.5	–	20.9	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	8 311	254	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 320	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	15 660	542	8.0	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 211	60.5	4.1	3.5	–	30.4	1.5
Buchs, St. Gallerstrasse 5	6 728	212	0.5	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	–	–	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 089	276	37.5	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 061	46.2	43.5	–	–	8.6	1.7
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 960	389	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 966	2.9	5.4	–	–	89.4	2.3
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	154 120	4 476	1.7	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 084	23.7	59.2	0.8	–	14.8	1.5
Cham, Dorfplatz 2	5 070	127	1.3	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	–	–	27.1	–
Conthey, Route Cantonale 2	6 309	188	–	Alleineigentum	1989		3 057	2 480	71.6	4.6	–	–	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	18 510	624	10.1	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	5 038	86.3	–	3.0	–	6.0	4.7
Conthey, Route Cantonale 11	27 490	848	2.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 326	73.6	7.6	0.7	–	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 210	253	1.9	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	–	–	24.4	–
Dietikon, Kirchstrasse 20	12 400	299	–	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	–	–	11.5	–
Dietikon, Zentralstrasse 12	7 264	244	–	Alleineigentum	1965		1 215	3 266	40.9	6.2	–	–	46.4	6.5
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	6 373	220	–	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	–	–	23.0	–
Eyholz, Kantonsstrasse 79	2 954	142	–	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 321	92.2	5.7	–	–	–	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	35 360	855	–	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	–	–	–	100.0	–	–
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 577	299	26.4	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 289	51.0	20.9	–	–	21.2	6.9
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	22 210	573	–	Alleineigentum	2007		13 365	4 984	64.6	–	3.2	–	15.6	16.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	108 600	1 535	–	Stockwerk- eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	–	–	23.5	–
Genève, Place du Molard 2–4	255 690	4 250	1.4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 178	35.4	56.3	2.2	–	3.7	2.4
Genève, Route de Meyrin 49	65 760	1 859	7.5	Alleineigentum	1987		9 890	10 119	–	85.7	–	–	13.1	1.2
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	28 990	630	–	Alleineigentum	1974/ 1985	1981	285	1 677	66.0	–	–	–	34.0	–
Genève, Rue de Rive 3	33 010	610	12.0	Alleineigentum	1900	2002	377	1 860	50.0	29.9	9.6	–	8.2	2.3
Genève, Rue du Rhône 48–50	522 240	9 181	2.7	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 420	44.3	33.3	7.2	–	9.1	6.1
Gossau, Wilerstrasse 82	20 540	557	0.1	Alleineigentum	2007		13 064	4 689	78.1	2.1	–	–	10.7	9.1

DETAILANGABEN PER 30.06.2016

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinsentnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)
--------------	-----------------------	--	---------------------	---------------------	---------	-----------------	-------------------------------------

GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL

Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille	273 330	8 097	0.4	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	52 460	1 578	0.5	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	8 848	301	–	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	11 560	314	–	Alleineigentum	1990		868
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	6 864	216	–	Alleineigentum	1972		3 021
Lachen , Seidenstrasse 2	6 453	174	–	Alleineigentum	1993		708
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	12 810	468	–	Alleineigentum	1930	2001	2 923
Lausanne , Rue du Pont 5	145 540	3 323	0.3	Alleineigentum	1910	2004	3 884
Locarno , Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	25 990	698	–	Alleineigentum	1956	2001	2 365
Locarno , Parking Centro	14 010	595	–	Alleineigentum im Baurecht	1990	2001	4 013
Locarno , Via delle Monache 8	842	34	1.1	Stockwerk- eigentum	1989		2 409
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	28 960	858	2.5	Stockwerk- eigentum	2006		13 150
Luzern , Langensandstrasse 23/ Schönbühl	52 590	225	1.2	Alleineigentum Kauf per 25.05.2016	1969	2007	20 150
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	20 910	941	–	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	64 940	1 207	–	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4 376
Luzern , Schwanenplatz 3	15 980	306	–	Alleineigentum	1958	2004	250
Luzern , Weggisgasse 20, 22	17 590	332	–	Alleineigentum	1982		228
Meilen , Seestrasse 545	6 860	255	–	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645
Meyrin , Route de Meyrin 210	2 439	123	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	7 005	257	12.6	Alleineigentum	1991	1992	1 020
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/Parking	633	4	–	Alleineigentum	1960	1997	715
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	5 081	133	10.3	Alleineigentum	1953	1993	262
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	40 330	1 053	9.7	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	40 380	1 165	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709
Oberbüren , Buchental 2	13 060	380	–	Alleineigentum	1980	2007	6 401
Oberbüren , Buchental 3	3 337	168	12.6	Alleineigentum	1964		4 651

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

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

36 093	52.0	0.9	28.5	–	16.5	2.1
12 765	3.3	38.0	42.9	–	13.7	2.1
1 543	83.6	2.8	–	–	7.0	6.6
2 408	11.0	75.5	–	–	13.5	–
2 506	94.7	1.7	–	–	3.0	0.6
1 532	13.9	67.6	–	–	18.5	–
10 123	8.4	56.4	–	–	24.7	10.5
20 802	50.5	23.3	9.2	–	10.1	6.9
6 690	61.4	14.0	1.7	–	10.2	12.7
50	–	–	–	–	100.0	–
256	–	–	–	–	93.4	6.6
3 232	72.4	2.8	4.6	–	14.8	5.4
10 456	62.6	8.4	–	–	17.9	11.1
10 533	–	–	–	100.0	–	–
9 892	69.4	12.2	–	–	9.6	8.8
1 512	10.8	62.6	–	–	18.7	7.9
1 285	76.8	–	–	–	23.2	–
2 458	–	–	–	100.0	–	–
1 117	65.6	4.4	–	–	15.7	14.3
3 127	–	70.0	–	–	22.5	7.5
–	–	–	–	–	–	–
1 153	18.4	56.5	–	–	13.9	11.2
6 896	45.4	24.6	–	–	11.0	19.0
12 925	33.2	13.1	–	–	45.7	8.0
6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
2 342	20.7	32.5	–	–	31.6	15.2

DETAILANGABEN PER 30.06.2016

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinsentnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden (%)	Büros, Praxisräume usw. (%)	Kinos und Restaurants (%)	Leben und Wohnen im Alter (%)	Lagerräume (%)	Übriges (%)
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Oberbüren, Buchental 3a	3212	118	-	Alleineigentum	1964		3613	2464	-	-	-	-	100.0	-
Oberbüren, Buchental 4	26480	738	-	Alleineigentum	1990		4963	9547	38.5	20.3	-	-	41.2	-
Oberbüren, Buchental 5	936	32	-	Alleineigentum	1920		3456	1648	-	12.1	-	-	-	87.9
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2930	150	-	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6200	1651	75.9	4.2	-	-	16.3	3.6
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	88570	2818	5.7	Alleineigentum	2006		42031	19968	78.9	3.2	1.4	-	13.8	2.7
Olten, Bahnhofquai 18	28090	797	0.7	Alleineigentum	1996		2553	5134	-	93.6	-	-	6.4	-
Olten, Bahnhofquai 20	39920	1022	0.1	Alleineigentum	1999		1916	7366	-	85.4	-	-	14.6	-
Olten, Frohburgstrasse 1	6667	55	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1196	-	78.3	-	-	21.7	-
Olten, Frohburgstrasse 15	12140	301	0.8	Alleineigentum	1961	1998	596	1882	-	88.0	-	-	12.0	-
Olten, Solothurnerstrasse 201	6753	166	-	Alleineigentum	2006		5156	1592	62.3	-	-	-	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/Usego	23360	962	41.9	Alleineigentum	1907	2011	12922	11949	23.2	64.1	-	-	9.9	2.8
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	44560	500	-	Alleineigentum	2015		6169	10802	-	-	-	100.0	-	-
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	33780	799	-	Alleineigentum	2009		7503	10925	-	-	-	100.0	-	-
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	102600	3699	17.1	Alleineigentum	1965	2000	101933	80366	-	16.6	-	-	78.1	5.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	22720	730	13.2	Alleineigentum	1986	1993	12135	11560	-	34.6	0.4	-	57.3	7.7
Payerne, Route de Bussy 2	24300	605	-	Alleineigentum	2006		12400	6018	84.0	4.4	-	-	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	124240	3672	29.0	Alleineigentum	1990		13052	22084	2.3	66.2	6.5	-	21.7	3.3
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	61200	1400	-	Alleineigentum	2004		7005	11660	-	-	-	100.0	-	-
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	19100	463	0.4	Alleineigentum	1992	2008	1648	3143	23.6	50.7	-	-	25.7	-
Romanel, Chemin du Marais 8	19320	605	-	Alleineigentum	1973	1995	7264	6791	88.3	0.2	-	-	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	8718	264	0.8	Alleineigentum	1988	2004	1039	2672	8.6	58.4	-	-	33.0	-
Solothurn, Amthausplatz 1	13010	431	0.7	Alleineigentum	1955	1988	1614	3352	17.8	57.9	-	-	24.3	-
Spreitenbach, Industriestrasse/ Tivoli	10780	272	-	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4340	111	-	Alleineigentum	2002		2856	517	-	7.0	30.2	-	4.1	58.7
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	75820	3278	14.3	Alleineigentum	1972	2003	10318	27371	56.7	28.1	-	-	14.5	0.7
St. Gallen, Spisergasse 12	11450	245	-	Alleineigentum	1900	1998	208	1070	82.7	-	-	-	-	17.3
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	307040	8297	1.1	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33106	39835	57.8	9.6	9.5	-	19.7	3.4
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ¹	16000	-	-	Finanzierungs- Leasing	2008		3947	2674	-	-	-	100.0	-	-
Sursee, Moosgasse 20	11720	326	-	Alleineigentum	1998		4171	2410	77.2	-	6.8	-	16.0	-
Thalwil, Gotthardstrasse 40	5892	140	-	Alleineigentum	1958	2004	541	986	9.1	57.8	13.2	-	19.9	-
Thun, Bälliz 67	17390	415	-	Alleineigentum	1953	2001	875	3173	32.4	51.2	2.0	-	10.7	3.7

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten² Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandesliegenschaften nach Totalumbau³ Klassierung aus Bauland in Liegenschaften im Bau infolge Neubau⁴ Klassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbau

DETAILANGABEN PER 30.06.2016

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmieteertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)
--------------	-----------------------	---	---------------------	---------------------	---------	-----------------	-------------------------------------

GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL

Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	39 750	1 111	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520
Uster , Poststrasse 10	8 148	186	–	Alleineigentum	1972	2012	701
Uster , Poststrasse 14/20	12 270	366	0.9	Alleineigentum	1854	2000	2 449
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	94 650	2 529	25.2	Alleineigentum	2007		10 170
Vevey , Rue de la Clergère 1	12 200	356	3.8	Alleineigentum	1927	1994	717
Wabern , Nesslerenweg 30	18 550	504	–	Alleineigentum	1990		4 397
Wattwil , Ebnaterstrasse 45 ¹	1 152	–	–	Stockwerk- eigentum	1986		539
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	18 290	433	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105
Winterthur , Theaterstrasse 17	61 220	1 663	73.9	Alleineigentum	1999		7 535
Winterthur , Untertor 24	9 957	156	–	Alleineigentum	1960	2006	290
Worblaufen , Alte Tiefenau- strasse 6	81 690	2 363	–	Miteigentum 49/100	1999		21 596
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	11 770	323	15.7	Alleineigentum	1989	2004	1 768
Zollikon , Forchstrasse 452–456	17 020	367	–	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	29 170	1 226	31.9	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563
Zug , Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	128 500	2 927	0.1	Alleineigentum	2002		7 400
Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	163 440	3 680	–	Alleineigentum	2003		8 981
Zürich , Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 260	288	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	177 200	4 592	7.6	Alleineigentum	2001		9 830
Zürich , Albisriederstrasse 203	64 090	1 227	19.7	Alleineigentum	1942– 2003		22 745
Zürich , Bahnhofstrasse 42	116 240	945	0.3	Alleineigentum	1968	1990	482
Zürich , Bahnhofstrasse 69	54 730	789	10.9	Alleineigentum	1898	2007	230
Zürich , Bahnhofstrasse 106	50 180	601	–	Alleineigentum	1958		200
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	96 240	2 025	–	Alleineigentum	1993		11 732
Zürich , Flurstrasse 55/ Medienpark ²	140 810	1 352	92.0	Alleineigentum	1979	2013– 2015	8 270
Zürich , Flurstrasse 89	7 692	235	–0.3	Alleineigentum	1949	2003	2 330
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	140 950	2 508	13.4	Alleineigentum	1901	1990	2 475
Zürich , Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	286 770	5 575	–	Alleineigentum	2014		9 573
Zürich , Hardstrasse 201/ Prime Tower	566 360	10 279	–	Alleineigentum	2011		10 416

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten

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

³ Klassierung aus Bauland in Liegenschaften im Bau infolge Neubau

⁴ Klassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbau

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

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

11 556	–	–	–	100.0	–	–
1 431	17.1	61.3	–	–	21.6	–
3 195	63.3	11.7	3.8	–	19.5	1.7
13 682	–	82.2	–	–	17.1	0.7
3 085	15.5	72.5	–	–	12.0	–
6 288	–	–	–	100.0	–	–
335	–	100.0	–	–	–	–
2 878	80.4	8.6	–	–	7.2	3.8
14 270	–	73.1	1.4	–	6.1	19.4
1 364	69.9	–	–	–	30.1	–
18 213	–	87.4	–	–	12.0	0.6
2 126	26.1	44.1	–	–	29.8	–
2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
13 274	76.0	1.6	–	–	13.3	9.1
15 802	–	90.3	–	–	9.7	–
19 903	–	91.1	–	–	8.9	–
2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
23 486	–	91.9	–	–	7.8	0.3
12 724	–	64.3	20.7	–	10.9	4.1
2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
1 114	10.9	77.6	–	–	11.1	0.4
1 196	11.8	53.1	–	–	32.1	3.0
19 343	–	–	–	100.0	–	–
25 528	1.6	70.3	1.5	–	25.8	0.8
3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
7 927	16.6	73.0	–	–	10.4	–
41 253	0.3	85.7	9.8	–	4.2	–
48 142	0.7	87.3	5.5	–	6.4	0.1

DETAILANGABEN PER 30.06.2016

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinsentnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden (%)	Büros, Praxisräume usw. (%)	Kinos und Restaurants (%)	Leben und Wohnen im Alter (%)	Lagerräume (%)	Übriges (%)
GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL														
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	15 880	517	1.8	Alleineigentum	1929– 1978		8 002	6 871	–	19.9	–	–	19.5	60.6
Zürich, Josefstrasse 53, 59	83 250	1 983	5.0	Alleineigentum	1962/ 1972	2001	2 931	12 114	7.0	75.0	1.4	–	16.6	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	23 200	466	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	67 720	1 495	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	174 460	3 481	–	Alleineigentum	2011		5 942	20 319	–	91.1	–	–	4.8	4.1
Zürich, Manessestrasse 85	51 600	1 334	46.1	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 367	4.5	66.3	–	–	26.3	2.9
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	35 490	1 110	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 138	53.7	23.0	2.2	–	16.2	4.9
Zürich, Restelbergstrasse 108	9 955	176	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	8 843	231	–	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	–	–	18.0	–
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	807 780	14 492	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 771	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 830	617	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 688	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlcity	194 384	5 445	1.2	Miteigentum 242/1000	2007		10 162	23 634	42.3	24.7	18.9	–	7.7	6.4
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	39 320	955	–	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 855	3.9	68.8	13.7	–	6.5	7.1
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	27 950	547	–	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 914	19.5	49.0	11.9	–	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	35 870	799	–	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	99 230	1 960	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 205	10.9	64.9	2.1	–	19.1	3.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	40 990	1 649	0.5	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	86.9	13.1	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	76 350	1 490	–	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Total I	9 338 895	215 186	6.2				10 317 759	14 725 587	22.2	41.1	5.0	8.3	16.8	6.6

DETAILANGABEN PER 30.06.2016

Ort, Adresse	Fair Value (CHF 1000)	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen (CHF 1000)	Leerstandsquote (%)	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche (m ²)
GEMISCHTE LIEGENSCHAFTEN							
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	15 630	395	16.7	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1 321
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	60 700	1 163	13.5	Alleineigentum	1974/ 1985	1994	591
St. Gallen, Spisergasse 12	5 607	111	-	Alleineigentum	1423	1984	165
Thônex, Rue de Genève 104-108	94 210	2 395	-	Alleineigentum	2008		9 224
Zürich, Nansenstrasse 5/7	48 490	1 242	0.1	Alleineigentum	1985		1 740
Zürich, Querstrasse 6	4 020	80	-	Alleineigentum	1927	1990	280
Zürich, Schulstrasse 34, 36	12 640	274	-	Alleineigentum	1915	1995	697
Total II	241 297	5 660	4.0				14 018

BAULAND

Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 300	127	3.4	Alleineigentum			5 440
Bern, Weltpoststrasse 1-3/ Weltpostpark	4 300	-	-	Alleineigentum im Baurecht			11 700
Dietikon, Bodacher	-	9	-	Alleineigentum			13 615
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 044	-	-	Alleineigentum			4 249
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 840	2	-	Alleineigentum			3 825
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	12 350	-	-	Alleineigentum			9 118
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	9 032	-	-	Alleineigentum			4 414
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	3 608	-	-	Alleineigentum			5 895
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	740	14	-	Alleineigentum			1 825
Spreitenbach, Joosäcker 7	-	26	-	Alleineigentum			16 405
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4 685	-	-	Alleineigentum			11 197
Total III	41 899	178	2.4				87 683

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT

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

¹ Liegenschaft im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten

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

³ Klassierung aus Bauland in Liegenschaften im Bau infolge Neubau

⁴ Klassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbau

..... ANHANG

ANHANG

ANHANG

IMPRESSUM

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@swiss-prime-site.ch
www.swiss-prime-site.ch

Grafik | Realisation | Ausführung

ibl und partner ag, Solothurn

Übersetzung

RZG Anderson Language Services, Adliswil

Bildmaterial

ralphbensberg fotografie, Kerns

DISCLAIMER

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

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



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