

SWISS PRIME SITE

HALBJAHRES- BERICHT

2018

FOOD



Inhalt

3 Ausgewählte Konzernzahlen

5 Bericht zum ersten Halbjahr 2018

10 Konzernrechnung

- 11 Konzernerfolgsrechnung
- 12 Konzernbilanz
- 13 Konzerngeldflussrechnung
- 14 Konzerneigenkapitalnachweis
- 15 Anhang der Konzernrechnung

36 EPRA-Kennzahlen

39 Kennzahlen Fünfjahresübersicht

42 Objektangaben

50 Anhang

- 50 Impressum
- 50 Disclaimer

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	01.01.–
		30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018
		bzw.	bzw.	bzw.
		30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	231.1	469.9	240.9
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	51.7	25.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	578	120.0	58.9
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.8	136.2	59.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	175.9	359.9	193.8
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.2	9.9	3.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	530.5	1 154.8	585.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	37.4	65.9	35.0
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	0.3	0.3	6.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	223.3	487.1	242.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	215.8	470.6	232.9
Gewinn	CHF Mio.	141.0	305.5	152.0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	152.2	458.1	157.1
Eigenkapital	CHF Mio.	4 618.7	4 777.5	4 663.8
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.1	41.2
Fremdkapital	CHF Mio.	6 096.5	6 317.6	6 663.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.0	6.4	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.5	3.4
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	79.94	82.87	81.80
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	64.63	66.85	65.25
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.97	4.27	2.13
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	185.9	421.2	207.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	178.4	404.8	197.8
Gewinn	CHF Mio.	131.0	307.4	151.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.6	6.4	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.6	3.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.83	4.30	2.11
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 263.7	10 633.1	10 819.1
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	422.3	412.9	483.8
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	187	188	189
Vermietbare Fläche	m ²	1 506 838	1 575 102	1 572 456
Leerstandsquote	%	5.5	5.2	4.7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.42	3.35	3.30
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.7	3.7
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	5 696	5 910	6 100
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	4 589	4 868	4 937

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

**BERICHT ZUM
ERSTEN
HALBJAHR 2018**

Bericht zum ersten Halbjahr 2018

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2018 mit guten Resultaten ab. Mit CHF 585.3 Mio. (+10.3%) konnte der Betriebsertrag zum Vorjahr erneut gesteigert werden. Dies ist auf die gute Leistung des Kerngeschäfts Immobilien wie auch des Segments Dienstleistungen zurückzuführen. Das Segment Immobilien steigerte den Ertrag um 16.3% gegenüber dem Vorjahr. Dienstleistungen konnten ebenfalls mit 7.2% zulegen. Das Immobilienportfolio wuchs gegenüber Ende 2017 um 1.8% und erreichte mit CHF 10.8 Mrd. einen neuen Höchstwert. Gleichzeitig konnte die Nettorendite mit 3.7% stabil gehalten werden. Die Leerstandsquote sank im Vorjahresvergleich deutlich von 5.5% auf 4.7%. Der erzielte Gewinn stieg um 7.8% auf CHF 152.0 Mio. respektive um 15.4% auf CHF 151.1 Mio. ohne Neubewertungen und latente Steuern. Der Gewinn pro Aktie erreichte CHF 2.13 [CHF 1.97] bzw. CHF 2.11 [CHF 1.83] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Für das Gesamtjahr 2018 bestätigt Swiss Prime Site die gesteckten Ziele.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 zeigten die wichtigsten Indikatoren auf dem Immobilienmarkt ein unterschiedliches Bild. Fundamental wurden eine robuste wirtschaftliche Entwicklung und anhaltendes Bevölkerungswachstum erwartet. Bei den Zinsen ging man von einem langsamen und moderaten Anstieg aus. In Summe kam Swiss Prime Site mit diesen eingetretenen Rahmenbedingungen sehr gut zurecht und kann nach den ersten sechs Monaten in beiden Segmenten positive Ergebnisse ausweisen.

Im Kerngeschäft Immobilien tätigte Swiss Prime Site bedeutende Investitionen. Einerseits konnte das Portfolio in einem kompetitiven Markt mit wichtigen Zukäufen erweitert werden. Andererseits wurden die Entwicklungs- und Neubauprojekte weiter vorangetrieben. Erneut als richtig erwies sich die Strategie, den Fokus des Immobilienportfolios auf exzellente und sehr gut erschlossene Liegenschaften und Areale zu legen. Im ersten Semester 2018 konnten Neu- und Wiedervermietungen (inkl. Leerstandsabbau) im Umfang von 96 407 m² (6.1% der vermietbaren Flächen) abgeschlossen werden. Innerhalb des Immobilienportfolios fanden im ersten Halbjahr 2018 fünf Transaktionen statt. In Regensdorf erwarb Swiss Prime Site ein voll vermietetes und für die Zukunft vielversprechendes Areal. Vor den Toren der Stadt konnte in Zürich-Altstetten ein bereits mehrheitlich vorvermietetes Bauprojekt im Bereich Stadtlogistik akquiriert werden. In Monthey wurde ein Grundstück zur Erstellung einer Liegenschaft für die Gruppengesellschaft Tertianum erworben. Zukünftig bereichert eine voll vermietete Büroimmobilie in der Zürcher Innenstadt an der Beethovenstrasse 33 – nahe Paradeplatz und See – das Portfolio (Closing Anfang Juli 2018). Wie bereits in Aussicht gestellt, wurde das Projekt «Weltpost Park» in Bern verkauft. Dieses wird Anfang 2020 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben.

Das Segment Dienstleistungen umfasst die immobiliennahen Services von Wincasa, Tertianum, Jelmoli – The House of Brands und Swiss Prime Site Solutions. Insgesamt überzeugte die Leistung des Segments im ersten Halbjahr 2018 ebenfalls. Wincasa befindet sich derzeit in einer Transformationsphase. Ausgehend von der allgemeinen Digitalisierung werden die Dienstleistungen noch optimaler auf die Kunden zugeschnitten. Tertianum wuchs durch die neuen Betriebe und führte ein wichtiges neues Ressourcen-Planungssystem ein. Damit werden interne Abläufe, Prozesse und der Kundenservice deutlich aufgewertet und verbessert. In Summe fanden diese Initiativen sehr guten Anklang und führten zu verbesserten und im Rahmen der Erwartungen liegenden Resultaten. Jelmoli behauptete sich im anspruchsvollen Marktumfeld. Die Projekte zur Einführung einer durchgängigen E-Commerce-Strategie und zum Aufbau eines zweiten Standbeins am Flughafen Zürich kommen gut voran.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018	Veränderung in %
Segment Immobilien	210.4	244.8	16.3
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	209.7	218.7	4.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	25.0	n.a.
Andere betriebliche Erträge	0.7	1.0	46.3
Segment Dienstleistungen	356.7	382.5	7.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	48.5	50.8	4.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	67.0	71.5	6.7
Ertrag aus Retail	60.8	59.6	–1.9
Ertrag aus Leben im Alter	176.0	193.8	10.1
Ertrag aus Asset Management	2.2	3.4	55.8
Andere betriebliche Erträge	2.3	3.4	49.5
Eliminationen	–36.6	–41.9	14.6
Total Konzern	530.5	585.3	10.3

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site stieg im ersten Semester 2018 um 10.3% auf CHF 585.3 Mio. Das Wachstum ist gleichmässig auf die beiden Segmente Immobilien und Dienstleistungen verteilt.

Das Kerngeschäft Immobilien setzte seine Wachstumsdynamik fort. Der Betriebsertrag des Segments, hauptsächlich bestehend aus Miet- und Entwicklungserträgen, erreichte CHF 244.8 Mio. [CHF 210.4 Mio.]. Das erfolgreiche Leerstandsmanagement, die Akquisitionen im aktuellen wie auch im Vorjahr sowie wichtige Neu- und Wiedervermietungen trugen zu dieser erfreulichen Zunahme bei. Das Immobilienportfolio mit total 189 Liegenschaften (+1 gegenüber Ende 2017) wies am Bilanzstichtag einen Marktwert von CHF 10.8 Mrd. auf. Mit einer Nettorendite von 3.7% wurde die Rentabilität des Portfolios weiterhin auf einem im Marktvergleich attraktiven Niveau gehalten. Die Leerstandsquote konnte erneut gesenkt werden und beträgt im 1. Halbjahr 2018 sehr gute 4.7% [5.5%].

Die Ertragsentwicklung des Segments Dienstleistungen war gegenüber dem Vorjahr mit +7.2% ebenfalls positiv. Der Betriebsertrag erreichte CHF 382.5 Mio. [CHF 356.7 Mio.]. Wincasa erreichte mit CHF 71.5 Mio. einen erfreulichen Zuwachs von 6.7%. Der führende Immobiliendienstleister der Schweiz konnte dank der Einführung verschiedener Dienstleistungen (z. B. Baumanagement) den Umsatz ausbauen. Die 2017 eingeführte neue Dienstleistung «Mixed-Use Site Management» trägt erste Früchte. Gemischt genutzte Areale bedürfen integraler und auf diese Art der Immobilien zugeschnittener Services. Wincasa ist von diesem Marktbedürfnis überzeugt und hat in der Westschweiz (Genf) ebenfalls eine Niederlassung für diese spezifischen Dienstleistungen eröffnet. Das von Wincasa bewirtschaftete Portfolio beträgt CHF 67 Mrd. Tertianum schreitet mit der Wachstumsstrategie voran. In Unterterzen konnte im Frühjahr 2018 ein weiterer Standort eröffnet werden, womit Tertianum schweizweit nun über 77 Standorte verfügt. Es wurden zudem Investitionen in Prozesse, IT und CRM vorgenommen. Der Betriebsertrag erreichte im 1. Semester 2018 CHF 193.8 Mio. (+10.1%). Jelmoli – The House of Brands erwirtschaftete einen Betriebsertrag von CHF 59.6 Mio. [CHF 60.8 Mio.]. Das Unternehmen ist überzeugt, mittels wichtiger Investitionen in Sortimente, Verkaufsformate und in das Gebäude, die Erwartungen der Kunden zu erfüllen. Der Ausbau der Onlinestrategie hat begonnen und wird im Verlauf von 2018 und darüber hinaus für weitere Impulse sorgen. Swiss Prime Site Solutions erwirtschaftete einen Ertrag von CHF 3.4 Mio. [CHF 2.2 Mio.].

Das Immobilienvermögen der durch die Swiss Prime Site Solutions betreuten Swiss Prime Anlagestiftung beträgt rund CHF 1.5 Mrd.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018	Veränderung in %
Segment Immobilien	202.1	217.0	7.4
Segment Dienstleistungen	13.7	15.9	15.5
Total Konzern	215.8	232.9	7.9

Die Swiss Prime Site-Gruppe erreichte im 1. Halbjahr 2018 ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 232.9 Mio. [CHF 215.8 Mio.]. Mit CHF 217.0 Mio. [CHF 202.1 Mio.] steuerte das Kernsegment Immobilien unverändert den Grossteil zum Resultat bei. Darin enthalten sind Neubewertungen von CHF 35.6 Mio. [CHF 37.4 Mio.]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.30% und nahm gegenüber Ende 2017 um fünf Basispunkte ab. Das Betriebliche Ergebnis zeigt eindrücklich die operative Kraft des Kerngeschäfts Immobilien. Erfreulich zu diesem Ergebnis beigetragen haben steigende Mieteinnahmen und der Erfolg aus dem Teilverkauf des Projekts «Espace Tourbillon» von CHF 6.8 Mio. (Verbuchung nach Baufortschritt) sowie eine erste Tranche von CHF 5.5 Mio. aus der Veräusserung des Projekts «Weltpost Park». Der Betriebsaufwand im Segment Immobilien betrug CHF 69.5 Mio. [CHF 47.1 Mio.] und erhöhte sich aufgrund des erwähnten Verkaufs von Immobilienentwicklungen.

Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete einen EBIT von CHF 15.9 Mio. [CHF 13.7 Mio.]. Das wiederum erfreuliche Wachstum ist zur Hauptsache auf Wincasa und Tertianum zurückzuführen. Beim Immobiliendienstleister Wincasa führte die Umsatzsteigerung zu einer spürbaren Ertragsverbesserung. Die Vergrösserung des Netzwerks von Tertianum und Optimierungen der Administrativprozesse schlugen sich wie geplant in den Resultaten nieder. Bei Jelmoli belasteten Investitionen in die erwähnten Zukunftsprojekte das Resultat im 1. Halbjahr 2018. Der Betriebsaufwand im Segment Dienstleistungen von CHF 366.2 Mio. [CHF 343.0 Mio.] erhöhte sich primär aufgrund gestiegener Personalaufwendungen und Abschreibungen.

Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 6 100 Personen [5 696].

Gewinn

Der Gewinn von Swiss Prime Site erreichte CHF 152.0 Mio. [CHF 141.0 Mio.] respektive CHF 151.1 Mio. [CHF 131.0 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr ist zur Hauptsache auf die erwähnten operativen Verbesserungen der Gruppengesellschaften und erzielten wiederkehrenden Gewinne aus dem Verkauf von Immobilienentwicklungen und Liegenschaften zurückzuführen. Der Finanzaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr leicht. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungen und latente Steuern erreichte CHF 2.11 [CHF 1.83] und stellt eine solide Basis für eine attraktive Dividendenausschüttung dar.

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	215.8	232.9	7.9
Finanzaufwand	-39.2	-38.3	-2.2
Finanzertrag	1.5	0.6	-56.1
Ertragssteueraufwand	-37.1	-43.2	16.4
Gewinn	141.0	152.0	7.8
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	131.0	151.1	15.4

Bilanzkennzahlen

Die Swiss Prime Site-Gruppe hat im Januar 2018 eine siebenjährige Wandelanleihe über CHF 300 Mio. mit einem Coupon von 0.325% platziert. In den ersten sechs Monaten 2018 sank der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz gegenüber dem Vorjahr auf 1.4% [1.7%] bei einer leicht kürzeren gewichteten Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals von 4.4 Jahren [4.7 Jahre]. Im Vergleich zur erzielten Nettoertragsrendite auf dem Immobilienportfolio von 3.7% führt dies zu einem attraktiven Zinssatzspread von 2.3% [2.0%]. Die Finanzkraft der Swiss Prime Site-Gruppe ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt per 30. Juni 2018 41.2%. Der Belehnungssatz des Immobilienportfolios liegt bei 47.7% [46.0%]. Der NAV nach latenten Steuern erreichte CHF 65.25 pro Aktie und lag 1.0% über dem Vorjahreswert bzw. 2.4% unter dem Wert von CHF 66.85 per 31. Dezember 2017. Dabei berücksichtigt ist die am 5. April 2018 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 je Aktie. Die annualisierte Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site beträgt 6.4% und befindet sich damit im langfristig angestrebten Zielkorridor.

	Angaben in	30.06.2017	30.06.2018	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	43.1	41.2	-4.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.0	6.4	6.7
Nettoobjektertragsrendite	%	3.7	3.7	-
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.7	1.4	-17.6
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.4	-6.4
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	46.0	47.7	3.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	79.94	81.80	2.3
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	64.63	65.25	1.0

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

Ausblick

Das Unternehmen geht davon aus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorteilhaft bleiben und sich weitere Wachstumsimpulse positiv in den Resultaten niederschlagen werden. Die Anfang 2018 gesteckten Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2018 werden bestätigt. Dazu zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen sowie eine weiterhin tiefe Leerstandsquote. Wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen werden ebenfalls einen wesentlichen EBIT-Beitrag leisten. Die Projektpipeline mit einem Volumen von über CHF 2.0 Mrd. wird weiteren Raum für ein ertragsreiches Wachstum bieten. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwartet Swiss Prime Site zusätzliches Wachstum. Das Unternehmen hält an seiner bisherigen Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.

KONZERN- RECHNUNG

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	231 088	240 904
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	5/11	–	25 020
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	57 818	58 892
Ertrag aus Retail	5	60 780	59 597
Ertrag aus Leben im Alter	5	175 888	193 765
Ertrag aus Asset Management	5	2 176	3 390
Andere betriebliche Erträge	5	2 775	3 716
Betriebsertrag		530 525	585 284
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	13	37 412	35 020
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		1 084	574
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	257	6 310
Immobilienaufwand	7	–66 555	–70 221
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–	–18 245
Warenaufwand		–46 939	–47 778
Personalaufwand	8	–203 274	–218 620
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen		–6 444	–8 125
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		–1 096	–1 962
Andere betriebliche Aufwendungen		–29 177	–29 381
Betriebsaufwand		–353 485	–394 332
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		215 793	232 856
Finanzaufwand	9	–39 171	–38 302
Finanzertrag	9	1 461	641
Gewinn vor Ertragssteuern		178 083	195 195
Ertragssteuern	10	–37 122	–43 206
Gewinn		140 961	151 989
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		140 952	152 000
Anteil Minderheiten		9	–11
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	16	1.97	2.13
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	16	1.92	2.00

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2017	30.06.2018
Aktiven			
Flüssige Mittel		159 148	146 888
Wertschriften		483	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		81 927	122 938
Sonstige kurzfristige Forderungen		9 685	14 530
Vorräte		31 013	31 743
Rechnungsabgrenzungen		36 802	42 144
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	12/13	15 224	6 543
Total Umlaufvermögen		334 282	365 279
Renditeliegenschaften	13	10 617 826	10 812 543
Mobiles Sachanlagevermögen		63 855	67 349
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 976	52 585
Aktive latente Ertragssteuern		9 169	9 936
Übrige Finanzanlagen		3 374	5 878
Immaterielle Anlagen		12 602	14 004
Total Anlagevermögen		10 760 802	10 962 295
Total Aktiven		11 095 084	11 327 574
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15	621 585	779 817
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17 938	10 218
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		154 889	168 161
Immobilienentwicklungen	11	13 252	18 232
Rechnungsabgrenzungen		135 659	121 423
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		943 323	1 097 851
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15	4 228 960	4 382 355
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 145 331	1 183 548
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 374 291	5 565 903
Total Verbindlichkeiten		6 317 614	6 663 754
Aktienkapital		1 093 627	1 093 627
Kapitalreserven		624 201	353 023
Eigene Aktien		-3	-28
Gewinnreserven		3 060 212	3 217 015
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		4 778 037	4 663 637
Minderheiten		-567	183
Total Eigenkapital		4 777 470	4 663 820
Total Passiven		11 095 084	11 327 574

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Gewinn		140 961	151 989
Abschreibungen		7 540	10 087
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	13	-37 412	-35 020
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	-257	-6 310
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		-1 084	-574
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 362	2 060
Finanzaufwand	9	39 171	38 302
Finanzertrag	9	-1 461	-641
Ertragssteueraufwand	10	37 122	43 206
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-484	-12 441
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		8	4 385
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		-3 538	-8 151
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1 466	-7 895
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		-6 387	-6 662
Ertragssteuerzahlungen		-22 840	-15 225
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		152 235	157 110
Investitionen in Renditeliegenschaften	13	-91 270	-136 812
Devestitionen von Renditeliegenschaften	13	13 245	945
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		-3 430	-5 615
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	3	-14 431	-14 295
Investitionen in Finanzanlagen		-	-2 751
Devestitionen von Finanzanlagen		1 280	-
Investitionen in immaterielle Anlagen		-2 230	-3 213
Erhaltene Zinszahlungen		585	122
Erhaltene Dividenden		2 298	2 242
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-93 953	-159 377
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		-264 471	-271 618
Erwerb eigene Aktien		-2 048	-1 645
Emission Anleihe		249 050	-
Emission Wandelanleihe	15	-	296 615
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		-173 561	8 081
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		149 914	-5 982
Geleistete Zinszahlungen		-37 482	-35 444
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-78 598	-9 993
Veränderung flüssige Mittel		-20 316	-12 260
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		160 326	159 148
Flüssige Mittel am Ende der Periode		140 010	146 888

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minderheiten	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2017		1 093 627	888 187	-109	2 765 295	4 747 000	-720	4 746 280
Gewinn		-	-	-	140 952	140 952	9	140 961
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	-4 344	-4 344	-	-4 344
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 20.04.2017		-	-264 471	-	-	-264 471	-	-264 471
Aktienbezogene Vergütungen		-	207	2 157	-	2 364	-	2 364
Erwerb eigene Aktien		-	-	-2 048	-	-2 048	-	-2 048
Total per 30.06.2017		1 093 627	623 923	-	2 901 903	4 619 453	-711	4 618 742
Total per 01.01.2018		1 093 627	624 201	-3	3 060 212	4 778 037	-567	4 777 470
Gewinn		-	-	-	152 000	152 000	-11	151 989
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten		-	-	-	-	-	761	761
Verrechnung negativer Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	4 803	4 803	-	4 803
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 05.04.2018		-	-271 618	-	-	-271 618	-	-271 618
Aktienbezogene Vergütungen		-	440	1 620	-	2 060	-	2 060
Erwerb eigene Aktien		-	-	-1 645	-	-1 645	-	-1 645
Total per 30.06.2018		1 093 627	353 023	-28	3 217 015	4 663 637	183	4 663 820

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

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

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

2 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung verlangt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2017 betrachtet werden. Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Gruppengesellschaften»).

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden auf CHF 1 000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich. Die im Text genannten Vergleichswerte der Vorperiode werden in eckigen Klammern [] angegeben.

3 Veränderungen des Konsolidierungskreises

3.1 Akquisition ZF Iseli Immobilien AG (Segment Immobilien)

Per 1. Januar 2018 wurden 100% der Aktien der ZF Iseli Immobilien AG, Regensdorf, erworben. Zu den Aktiven der Gesellschaft gehört ein Gewerbegrundstück mit einer Fläche von rund 25 000 m². Darauf befinden sich heute acht multifunktionelle Gewerbehallen mit spezialisierten Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus der Bau- und Maschinenindustrie. Das Areal ist für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und verfügt über beträchtliches Verdichtungspotenzial. Der Kaufpreis betrug CHF 14.509 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 26.930 Mio., übrige Aktiven von CHF 0.551 Mio., Hypotheken von CHF 5.600 Mio., übrige Verbindlichkeiten von CHF 3.360 Mio. sowie einen negativen Goodwill von CHF 4.012 Mio. Der negative Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Per 1. Januar 2018 wurde die ZF Iseli Immobilien AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

3.2 Akquisition Zentrum Schönberg AG (Segment Dienstleistungen)

Per 12. Januar 2018 wurden 51% der Aktien der Zentrum Schönberg AG, Bern, erworben. Das Zentrum Schönberg wurde von der Spitex Bern und der tilia Stiftung für Langzeitpflege als spezialisierte Institution für Pflege, Demenz und Palliative Care aufgebaut. Die Tertianum Gruppe tritt mit der Akquisition an die Stelle der tilia. Gemeinsames Ziel der Spitex Bern und der Tertianum Gruppe ist es, die Aktivitäten des Zentrums Schönberg zu konsolidieren und das integrierte Wissenszentrum als Leuchtturm in der praktischen Pflegeforschung zu etablieren. Der Kauf erfolgte zum symbolischen Betrag von CHF 1. Die Bilanz der Gesellschaft beinhaltet Aktiven von CHF 11.061 Mio. und Verbindlichkeiten von CHF 9.509 Mio. Der aus der Akquisition resultierende negative Goodwill von CHF 0.791 Mio. wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

3.3 Gruppeninterne Fusionen

Im Segment Dienstleistungen wurden per 1. Januar 2018 die SENIOcare AG, Zürich, und die Perlavita Rosenau AG, Kirchberg, in die Tertianum AG, Zürich, sowie die La Résidence des Marronniers SA, Martigny, und die Résidence les Sources Saxon SA, Saxon, in die Les Tourelles S.à r.l., Martigny, fusioniert. Im Segment Immobilien wurde per 1. Januar 2018 die Bellevue-Bau AG, Winterthur, in die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, fusioniert.

4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

Segementerfolgsrechnung 01.01.–30.06.2018

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2018 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	218 722	50 822	269 544	-28 640	240 904
davon von Dritten	190 082	50 822	240 904	-	240 904
davon von anderen Segmenten	28 640	-	28 640	-28 640	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	25 020	-	25 020	-	25 020
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	71 481	71 481	-12 589	58 892
Ertrag aus Retail	-	59 606	59 606	-9	59 597
Ertrag aus Leben im Alter	-	193 765	193 765	-	193 765
Ertrag aus Asset Management	-	3 390	3 390	-	3 390
Andere betriebliche Erträge	1 037	3 389	4 426	-710	3 716
Betriebsertrag	244 779	382 453	627 232	-41 948	585 284
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	35 590	-570	35 020	-	35 020
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	574	-	574	-	574
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5 526	184	5 710	600	6 310
Immobilienaufwand	-32 435	-78 551	-110 986	40 765	-70 221
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-18 245	-	-18 245	-	-18 245
Warenaufwand	-	-47 778	-47 778	-	-47 778
Personalaufwand	-9 952	-208 668	-218 620	-	-218 620
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	-335	-7 790	-8 125	-	-8 125
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	-141	-1 821	-1 962	-	-1 962
Andere betriebliche Aufwendungen	-8 363	-21 601	-29 964	583	-29 381
Betriebsaufwand	-69 471	-366 209	-435 680	41 348	-394 332
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	216 998	15 858	232 856	-	232 856
Finanzaufwand	-	-	-	-	-38 302
Finanzertrag	-	-	-	-	641
Gewinn vor Ertragssteuern	-	-	-	-	195 195

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2017

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2017 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	209 676	48 540	258 216	–27 128	231 088
davon von Dritten	182 548	48 540	231 088	–	231 088
davon von anderen Segmenten	27 128	–	27 128	–27 128	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	66 965	66 965	–9 147	57 818
Ertrag aus Retail	–	60 780	60 780	–	60 780
Ertrag aus Leben im Alter	–	176 020	176 020	–132	175 888
Ertrag aus Asset Management	–	2 176	2 176	–	2 176
Andere betriebliche Erträge	709	2 267	2 976	–201	2 775
Betriebsertrag	210 385	356 748	567 133	–36 608	530 525
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	37 423	–11	37 412	–	37 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 084	–	1 084	–	1 084
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	257	–	257	–	257
Immobilienaufwand	–29 648	–73 335	–102 983	36 428	–66 555
Warenaufwand	–	–46 939	–46 939	–	–46 939
Personalaufwand	–9 426	–193 838	–203 264	–10	–203 274
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–385	–6 059	–6 444	–	–6 444
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–83	–1 013	–1 096	–	–1 096
Andere betriebliche Aufwendungen	–7 547	–21 820	–29 367	190	–29 177
Betriebsaufwand	–47 089	–343 004	–390 093	36 608	–353 485
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	202 060	13 733	215 793	–	215 793
Finanzaufwand					–39 171
Finanzertrag					1 461
Gewinn vor Ertragssteuern					178 083

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

5 Betriebsertrag

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	213 313	219 926
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	29 420	31 216
Mietausfall aus Leerständen	–11 645	–10 238
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	231 088	240 904
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	25 020
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	57 818	58 892
Ertrag aus Retail, brutto	68 843	65 985
Rabatte	–8 063	–6 388
Ertrag aus Retail	60 780	59 597
Ertrag aus Leben im Alter	175 888	193 765
Ertrag aus Asset Management	2 176	3 390
Andere betriebliche Erträge	2 775	3 716
Total Betriebsertrag	530 525	585 284

Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund Totalumbau nicht nutzbar sind, weder im Sollmietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung

Per 30. Juni 2018 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsetrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2017 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	30.06.2018 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	55 823	13.0	46 653	10.6
Über 1 Jahr	45 532	10.6	50 408	11.4
Über 2 Jahre	38 177	8.9	49 988	11.4
Über 3 Jahre	66 784	15.5	39 244	8.9
Über 4 Jahre	42 787	10.0	43 203	9.8
Über 5 Jahre	21 216	4.9	26 118	5.9
Über 6 Jahre	18 673	4.3	20 181	4.6
Über 7 Jahre	19 562	4.6	10 219	2.3
Über 8 Jahre	8 832	2.1	29 808	6.8
Über 9 Jahre	10 315	2.4	16 157	3.7
Über 10 Jahre	102 021	23.7	108 368	24.6
Total	429 722	100.0	440 347	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 2018 [30. Juni 2017].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 19.9% [20.2%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsetrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	30.06.2017	30.06.2018
Coop	6.2	6.2
Migros	5.0	5.3
Swisscom	3.4	3.0
Inditex S.A.	2.9	2.7
Zurich Insurance Group	2.7	2.7

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

6 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	257	6 310
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	257	6 310

In der Berichtsperiode wurden zwei [eine] Liegenschaften verkauft. Der Erfolg resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Wohnüberbauung Weltpostpark in Bern. Der Weltpostpark befindet sich im Bau und wird im Jahr 2020 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Der Verkauf besteht aus zwei Transaktionen. Die erste Transaktion beinhaltet das Baurechtsgrundstück, die angefallenen Projektierungskosten sowie die Aushub- und Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs, welcher vor dem Bilanzstichtag stattgefunden hat. Die Erfassung in der Berichtsperiode erfolgte als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die zweite Transaktion beinhaltet einen Totalübernehmer-Werkvertrag hinsichtlich der Realisierung der Wohnüberbauung bis zur schlüsselfertigen Übergabe im Jahr 2020. Die Erfassung in der Konzernrechnung wird ab der zweiten Jahreshälfte 2018 als Immobilienentwicklung nach der POC-Methode (langfristiger Auftrag nach Swiss GAAP FER 22) erfolgen.

7 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Liegenschaftsaufwand	–26 375	–24 627
Fremdmieten	–33 985	–38 254
Aufwand für Dritteleistungen	–1 659	–3 166
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–1 715	–1 421
Baurechtszinsen	–2 821	–2 753
Total Immobilienaufwand	–66 555	–70 221

8 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Löhne und Gehälter	–168 514	–179 859
Sozialversicherungsaufwand	–15 958	–16 484
Personalvorsorge	–13 249	–14 232
Diverse Personalaufwände	–5 553	–8 045
Total Personalaufwand	–203 274	–218 620
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	5 696	6 100
Anzahl Vollzeitstellen per 30.06.	4 589	4 937

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

9 Finanzerfolg

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Zinsaufwand	–39 323	–38 048
Anderer Finanzaufwand	152	–254
Total Finanzaufwand	–39 171	–38 302

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Zinsertrag	582	102
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	259	277
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	620	262
Total Finanzertrag	1 461	641

10 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 10 375	– 8 802
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	685	– 255
Total laufende Ertragssteuern	– 9 690	– 9 057
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	– 28 717	– 33 567
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–	– 1 637
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1 181	–
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	– 241	–
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	345	767
Übrige latente Steuern	–	288
Total latente Steuern	– 27 432	– 34 149
Total Ertragssteuern	– 37 122	– 43 206

11 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	51 748	76 768
Erhaltene Anzahlungen	– 65 000	– 95 000
Immobilienentwicklungen, netto	– 13 252	– 18 232
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	–	–
davon Immobilienentwicklungen, passiv	– 13 252	– 18 232
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	51 748	25 020

Die Abgrenzungen stammen aus dem Teilverkauf des Entwicklungsprojekts «Espace Tourbillon». Von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden wurden zwei verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird in den Jahren 2020 und 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Weitere Angaben zum Projektstand sind in Anhang 13 «Renditeliegenschaften» enthalten.

12 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Bern, Weltpoststrasse 1–3, Weltpostpark	7 563	–
Dietikon, Zentralstrasse 12	6 900	6 543
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	761	–
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	15 224	6 543

Die Liegenschaften in Bern und Wattwil wurden in der Berichtsperiode verkauft.

13 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Total per 01.01.2017	35 898	9 735 871	307 331	10 079 100	13 000	10 092 100
Käufe	–	–	28 191	28 191	–	28 191
Folgeinvestitionen	396	45 940	47 653	93 989	–	93 989
Aktivierete Bauzinsen	–	–	1 207	1 207	–	1 207
Zugänge aus Akquisitionen	–	23 820	–	23 820	–	23 820
Umklassierungen	–	–36 561	25 490	–11 071	11 071	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–13 000	–13 000
Positive Fair Value-Anpassung	31	90 599	4 399	95 029	–	95 029
Negative Fair Value-Anpassung	–421	–55 255	–1 941	–57 617	–	–57 617
Fair Value-Anpassung	–390	35 344	2 458	37 412	–	37 412
Total per 30.06.2017	35 904	9 804 414	412 330	10 252 648	11 071	10 263 719
Käufe	–	–	96 493	96 493	–	96 493
Folgeinvestitionen ¹	13 990	62 254	31 501	107 745	–	107 745
Aktivierete Bauzinsen	–	99	1 021	1 120	–	1 120
Zugänge aus Akquisitionen	–	135 890	–	135 890	–	135 890
Umklassierungen	–21 313	197 700	–180 540	–4 153	4 153	–
Abgänge aus Verkauf	–	–384	–	–384	–	–384
Positive Fair Value-Anpassung	871	68 905	54 810	124 586	–	124 586
Negative Fair Value-Anpassung	–4 005	–89 349	–2 765	–96 119	–	–96 119
Fair Value-Anpassung	–3 134	–20 444	52 045	28 467	–	28 467
Total per 31.12.2017	25 447	10 179 529	412 850	10 617 826	15 224	10 633 050
Käufe	–	–	27 102	27 102	–	27 102
Folgeinvestitionen	81	46 118	57 960	104 159	12 202	116 361
Aktivierete Bauzinsen	–	–	1 149	1 149	109	1 258
Zugänge aus Akquisitionen	–	26 930	–	26 930	–	26 930
Umklassierungen	–	42 950	–42 950	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–20 635	–20 635
Positive Fair Value-Anpassung	–	94 695	34 859	129 554	–	129 554
Negative Fair Value-Anpassung	–61	–86 987	–7 129	–94 177	–357	–94 534
Fair Value-Anpassung	–61	7 708	27 730	35 377	–357	35 020
Total per 30.06.2018	25 467	10 303 235	483 841	10 812 543	6 543	10 819 086
Gestehungskosten per 31.12.2017	16 732	7 502 701	382 110	7 901 543	16 518	7 918 061
Gestehungskosten per 30.06.2018	16 813	7 612 354	431 716	8 060 883	5 497	8 066 380
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2017	8 715	2 676 828	30 740	2 716 283	–1 294	2 714 989
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 30.06.2018	8 654	2 690 881	52 125	2 751 660	1 046	2 752 706

¹ Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Gebäude C und D des Entwicklungsprojekts «Espace Tourbillon» verkauft und der Buchwert entsprechend in die Bilanzposition «Immobilienentwicklungen» umgegliedert. Die Umgliederung des Buchwerts von CHF 8.407 Mio. ist in der Position «Folgeinvestitionen» enthalten

Der Buchwert der durch Finanzierungsleasing aktivierten Renditeliegenschaften beträgt CHF 15.430 Mio. [CHF 16.000 Mio.].

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Brandversicherungswerte¹						
Per 01.01.2017	1 975	6 637 432	311 068	6 950 475	19 423	6 969 898
Per 01.01.2018	2 067	6 781 310	237 513	7 020 890	12 694	7 033 584
Per 30.06.2018	1 956	6 865 559	368 423	7 235 938	11 386	7 247 324
Nettomiettertrag²						
01.01.– 30.06.2017	186	201 177	305	201 668	–	201 668
01.01.– 30.06.2018	67	209 395	21	209 483	205	209 688
Leerstandsquote in %						
01.01.– 30.06.2017	0.4	5.5	–	5.5	–	5.5
01.01.– 30.06.2018	–	4.7	–	4.7	16.7	4.7

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

² Aus eigenen Renditeliegenschaften

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

Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Liegenschaften bewegten sich am Bilanzstichtag in der Bandbreite von 2.1% bis 5.2% [2.1% bis 5.2% per 31. Dezember 2017]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.30% [3.35% per 31. Dezember 2017].

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

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

Projektbeschreibung	Das Stücki im Norden der Stadt Basel wird zum übergeordneten Zentrum. Ziel ist es, einen neuen Schwerpunkt im aufstrebenden Quartier zu schaffen. Die heutige «Mall» auf der einen Seite der Badenstrasse wird durch spannende Angebote des Alltags, Gastronomie, Erlebnis und Unterhaltung, Wellness und Gesundheit aufgewertet. Der bestehende «Businesspark» mit dem Längsgebäude auf der anderen Seite der Badenstrasse wird durch vier Querbauten ergänzt und das Angebot an Büro- und Laborflächen um 27 000 m ² erweitert. Die neue Diversität der Angebote und Nutzergruppen wird zukünftig gemeinsam unter der Marke «Stücki Park» auftreten und zu einem Gesamtkonzept verwoben. Als Destination für Innovation, Erlebnis, Gesundheit und Einkauf entsteht ein auf die Zukunft ausgerichteter Anziehungspunkt mit Ausstrahlung für die gesamte Region Basel. Die vier neuen Büro- und Laborgebäude werden auf einem durchgehenden Sockelgeschoss mit darunterliegendem Parking errichtet. Die hochliegende Hauptschliessungsebene ermöglicht die Anbindung sämtlicher Bauten auf gleichem Niveau. Die zwischen den Gebäuden entstehenden Höfe dienen sowohl der gemeinsamen Erschliessung wie auch als begrünte Aufenthaltsräume und Rückzugsbereiche für Mieter und Besucher. Eine neue Passerelle über die Badenstrasse ermöglicht die fussläufige Verbindung mit der heutigen Mall und wird zur Erhöhung der Synergienutzung führen.
Projektstand	Die Realisierung der vier Neubauten erfolgt in zwei Etappen (2020/2023). Die Altlastensanierung ist bereits abgeschlossen. Mit den Bauarbeiten für die erste Etappe wurde Anfang Juni gestartet. Die ersten beiden Gebäude sind im April 2020 für den Mieterausbau und bis im Oktober 2020 für den Bezug bereit.
Vermietungsstand ¹	Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten für Einzelflächen und ganze Häuser finden laufend statt. Die offizielle Vermarktung soll noch im 4. Quartal 2018 gestartet werden.
Fertigstellung	Die Bezugsbereitschaft der einzelnen Gebäude erfolgt gestaffelt und in zwei Etappen bis Herbst 2020 respektive Sommer 2023.

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

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

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2018

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

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site hat von der SBB AG (Schweizerische Bundesbahnen) die Landparzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet «Esplanade de Pont-Rouge» unmittelbar am Bahnhof Lancy in Genf erworben. Die Parzelle verfügt über eine Fläche von rund 3 500 m ² . Der Bahnhof Pont-Rouge ist die erste grosse Baustufe des bedeutenden Genfer Entwicklungsgebietes «Praille-Acacias-Vernets» (PAV), wo auf einer Fläche von 260 Hektaren ein neuer Stadtteil entsteht. In 20 Jahren sollen dort rund 50 000 Menschen leben und arbeiten. Die Einweihung des neuen Bahnhofs «Lancy Pont-Rouge» im Dezember 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung des PAV gelegt. Ab 2019 wird hier der Léman Express halten und fünf Mal pro Stunde eine direkte Zugverbindung einerseits zum Hauptbahnhof Genf und andererseits nach Frankreich anbieten. Nach sechs Minuten Fahrzeit erreicht man die Genfer Innenstadt. Mit dem Projekt «Esplanade Pont-Rouge» soll aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum mit durchmischter Nutzung entstehen. Damit passt der Zukauf sehr gut in die Investitionsstrategie von Swiss Prime Site.
Projektstand	Der zugrundeliegende Gestaltungsplan ist rechtskräftig und eine generelle Baubewilligung wird 2018 erwartet. Nach Fertigstellung im Jahr 2022 wird die auf der Landparzelle vorgesehene Überbauung eine vermietbare Fläche von ca. 30 000 m ² aufweisen.
Fertigstellung	Auf der erworbenen Landparzelle wird in den Jahren 2020–2022 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen entstehen.

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

Projektbeschreibung	Das Grundstück im Baurecht liegt in der Gemeinde Meyrin in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin. Im Jahr 2003 wurde auf der Nachbarparzelle ein Hotel realisiert, gleichzeitig wurde auf der Parzelle ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen als Vorbereitungsarbeiten für einen zukünftigen Anbau errichtet. Im Jahr 2005 übte der Hotelbetreiber seine Kaufoption aus; die Transaktion wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Swiss Prime Site übernahm das Grundstück im Rahmen der Jelmoli-Akquisition im Jahr 2009. Die Projektentwicklung startete im Jahr 2014 mit dem Ziel, flexible und schlüsselfertige Räumlichkeiten für lokale kleine und mittlere Unternehmungen auf dem Markt anzubieten - und dies bei kürzeren Mietlaufzeiten. Dabei bezieht der Mieter vollständig ausgestattete Büros inklusive Möblierung, die er so nach Beendigung des Mietvertrages wieder an den Vermieter überreicht. Des Weiteren ist ein Shared Workspace geplant, in dem je nach Bedarf stundenweise ein Arbeitsplatz, ein Besprechungszimmer oder ein Schliessfach gemietet werden kann. Allen Mietern steht die Lounge im Erdgeschoss und die Sportumkleide im Untergeschoss zur Mitbenutzung zur Verfügung. Das Konzept sieht ein Bürogebäude mit sieben Geschossen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 2 600 m ² im Minergie-Standard vor. Die vermietbare Fläche pro Geschoss von knapp 400 m ² kann für bis zu vier Mieter und bis zu einer minimalen Grösse von 80 m ² unterteilt werden.
Projektstand	Die Baubewilligung und das Abänderungsgesuch sind rechtskräftig; die TU-Vergabe ist an die Firma Induni SA erfolgt und die Bauarbeiten haben im November 2016 begonnen. Die notwendigen Dienstbarkeiten mit dem Nachbarn wurden notariell beurkundet. Die Arbeiten des Core and Shell sind abgeschlossen und wurden abgenommen.
Vermietungsstand ¹	Derzeit lässt sich ein reges Interesse bei kleineren und mittleren Unternehmen feststellen, die aus ihren bestehenden Räumlichkeiten umziehen möchten und nach neuwertigen sowie flexiblen Mietflächen mit kurzen Mietlaufzeiten suchen. Drei Mieter sind in ihre Einheiten eingezogen, insgesamt eineinhalb Stockwerke. Für einen Servicebürobetreiber stehen dreieinhalb Etagen zur Verfügung. Sie werden im Herbst 2018 eröffnet.
Fertigstellung	2018

Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4

Projektbeschreibung	In Monthey (Wallis) plant Swiss Prime Site den Bau eines gemischt genutzten Gebäudes mit einem Altenpflegeheim, das von der Gruppengesellschaft Tertianum betrieben wird. Diese Einrichtung wird über 50 Betten verfügen, darunter eine 10-Betten-Einheit für Psychogeriatric, aber auch 39 geschützte oder angepasste Wohnungen. Zu diesem Zweck hat Swiss Prime Site am 16. März 2018 das Grundstück der Gemeinde Monthey erworben, auf dem das Bauprojekt für ein Gebäude bewilligt wird. Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum, genau an der Kreuzung von Avenue de la Plantaud und Rue de Venise. Das Projekt des Architektenbüros Bonnard-Woeffray umfasst den Bau eines fünfgeschossigen Gebäudes über Erdgeschoss, eines Dachgeschosses und von zwei Untergeschossen. Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume sowie zehn psychogeriatric Räume, die um einen Innenhof herum angeordnet sind. Die vierzig geriatric Zimmer befinden sich auf den Ebenen 1 und 2, während sich die 39 geschützten Wohnungen in den oberen Ebenen befinden. Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2019 geplant.
Projektstand	Baubewilligung abwarten.
Fertigstellung	2021

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2018

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

Projektbeschreibung	Die ehemalige Hotel-Liegenschaft «Du Lac» an schönster Lage direkt am Luganersee mit Sicht auf die Bucht von Lugano wurde durch Swiss Prime Site erworben, um darauf eine Tertianum Residenz zu realisieren. Tertianum wird hier eine hochstehende Residenz mit 60 Wohnungen und 40 Pflegezimmern betreiben. Aufgrund der Situation mit zwei durch die Hauptstrasse getrennten Parzellen werden zwei differenzierte Gebäude realisiert, die unterirdisch verbunden sind. Im «Seehaus» mit privilegierter Aussichtslage steht Residenzbewohnern und Passanten ein Restaurant mit Terrasse offen, während im «Berghaus» die 40 Pflegezimmer und weitere Wohnungen vorgesehen sind. Tertianum mietet die rund 7 700 m ² oberirdische Nutzfläche sowie die 55 Parkplätze für 20 Jahre als Generalmieterin fest mit Verlängerungsoption.
Projektstand	Das Baugesuch wurde Ende Juni 2017 eingereicht, von der Gemeinde aber wegen verlangter Präzisierungen nicht publiziert. Im Rahmen des Seeufer-Gestaltungsplans müssen Teile der Grundstücke an die Gemeinde abgetreten werden, im Bergteil für eine öffentliche Strasse, auf der Seeseite für die Ufergestaltung. Nachdem kürzlich eine Einigung gefunden werden konnte, wird mit einer Baubewilligung gegen Ende 2018 gerechnet.
Vermietungsstand ¹	Voll vermietet (Tertianum als Generalmieterin).
Fertigstellung	Aufgrund der Verzögerung des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde ist mit dem Abbruchbeginn nicht vor Herbst 2018 zu rechnen. Der Bezug der Residenz ist für Herbst 2021 vorgesehen.

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

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

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

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist es gelungen, drei aneinandergrenzende Parzellen verschiedener Grundeigentümer in der Kernzone von Richterswil zu akquirieren. Ein Grundstück gehörte der Gemeinde Richterswil und war für den Bau eines Alterszentrums bestimmt. Ein weiterer Teil des insgesamt 6 700 m ² grossen Baufelds bildet das bestehende und von der Tertianum Gruppe betriebene Wohn- und Pflegezentrum «Etzelblick», welches in den nächsten Jahren Modernisierungsbedarf hätte und nun als Teil des Neubauprojekts ersetzt beziehungsweise erweitert werden kann. An zentraler Lage Richterswils und in wenigen Gehminuten vom Bahnhof, von Einkaufsmöglichkeiten und vom Ufer des Zürichsees, wird ein Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum Gruppe mit ca. 65 Pflegeplätzen sowie betreuten Alterswohnungen entstehen. Ergänzend sind einzelne Gewerbeflächen und Wohnungen geplant. Für den Kauf der Gemeindepazelle durch Swiss Prime Site hat die Gruppengesellschaft Tertianum mit der Gemeinde Richterswil eine Leistungsvereinbarung unterzeichnet und garantiert damit die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Pflegeplätzen in der Gemeinde Richterswil. Das Projekt bildet somit eine «Public-Private-Partnership» mit enormem Vorbildcharakter für die Zukunft.
Projektstand	Die Baueingabe ist im Herbst 2018 geplant. Die Realisierung wird sich anschliessend bis in die erste Jahreshälfte 2021 erstrecken. Im Frühjahr 2021 sollen das Wohn- und Pflegezentrum sowie die Alterswohnungen bezugsbereit sein.
Vermietungsstand ¹	Der Hauptmieter wird die Gruppengesellschaft Tertianum sein, ein langfristiger Mietvertrag wird noch abgeschlossen. Die Vermarktung von Drittflächen beginnt nach Erlangen der Baubewilligung.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2021 geplant.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2018

Schlieren, Zürcherstrasse 39 «JED»

Projektbeschreibung	Das ehemalige Druckzentrum der NZZ wurde im Dezember 2015 übernommen und wird unter dem Namen «JED» (Join Explore Dare) zu einem innovativen Standort für Wissens- und Informationstransfer umgenutzt werden. Angedacht sind neben Infrastruktur für Dienstleistungsunternehmen, Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Coworking-Spaces und Räume für das Gemeinwesen und Kultur. Dabei soll die Gebäudestruktur weitestgehend erhalten bleiben und die bis zu 18 m hohen Räume den zukünftigen Nutzern ein einmaliges Raumerlebnis bieten. Im Fokus der Entwicklung steht die Kreierung eines Ecosystems, innerhalb dessen neues Wissen entsteht und Innovationen geschaffen werden können. Mit der Entwicklung eines Areals für Bildung, Wissens- und Informationstransfer wird eine Antwort auf das zunehmende Bedürfnis nach Orten des Austauschs und sich verändernden Formen der Zusammenarbeit gegeben. Sowohl der Standort als auch die Lage und Struktur der Liegenschaft ist dafür hervorragend geeignet. Neben der Umnutzung der Bestandsimmobilie werden auch die Erweiterungsmöglichkeiten des Gesamtareals untersucht.
Projektstand	Als erster wichtiger Schritt im Entwicklungsprozess erfolgte im November 2016 die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrages mit Zühlke Engineering AG. Das Unternehmen wird im Laufe des Geschäftsjahres 2020 seinen Schweizer Hauptsitz ins ehemalige NZZ-Druckzentrum verlegen. Zühlke deckt alle Phasen des Business-Innovations-Prozesses ab und führt Produkte sowie Anwendungen von der Idee über die Realisierung bis zum Betrieb in seinem Portfolio. Mit 500 Mitarbeitenden beansprucht die Firma Zühlke rund 8 500 m ² Fläche. Die Baubewilligung für den Umbau und die Neupositionierung erfolgte im 1. Quartal 2018 und mit den Abbrucharbeiten wird im Spätsommer 2018 gestartet. Das Projekt hat grosses Interesse am Markt geweckt; derzeit laufen vertiefte Gespräche mit potenziellen Mietern. Das auf dem Areal vorhandene Nutzungspotenzial in den bestehenden Gebäuden soll zeitnah durch ein ergänzendes Angebot in einem Neubau erweitert werden.
Vermietungsstand ¹	Ca. 40%
Fertigstellung	2. Quartal 2020

Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg 2 «YOND»

Projektbeschreibung	Das innovative Entwicklungsprojekt «YOND» schafft ein Raumangebot für kleine, mittlere und grössere Dienstleister und Gewerbetreibende und steht ganz im Zeichen des Wandels zur Industrie 4.0. Innerhalb der vielseitig nutzbaren Gebäudestruktur werden, bezogen auf Ausdruck, Flexibilität und Simplität, neue Massstäbe gesetzt. Das Projekt ist von Grund auf bedürfnisorientiert konzipiert: In den zweigeschossigen Räumen auf drei Etagen können nutzerspezifische Mezzaningeschosse eingezogen werden. Den Mietern wird genau so viel Raum zur Verfügung gestellt, wie sie bei Bezug benötigen, um auch zu späterem Zeitpunkt zusätzlichen Ansprüchen gerecht werden zu können. Dies ermöglicht den Unternehmen, Arbeitsplätze und Arbeitsatmosphäre individuell und den verschiedensten Situationen entsprechend anzupassen und damit auch Arbeitsabläufe und Infrastruktur neu zu organisieren und Veränderungsprozesse anzustossen. Im Zentrum der Angebotsleistung stehen baulich und technisch optimierte, schnell verfügbare und flexibel nutz- und anpassbare Flächen zu attraktiven Preisen. Die Gemeinschaft von Dienstleistungsfirmen und Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks ist in der angestrebten Form in der Stadt Zürich einzigartig und die logische Antwort auf die zunehmende Verschränkung und wechselseitige Ergänzung des sekundären und tertiären Sektors.
Projektstand	Die gesamte Planungs- und Realisierungsphase verläuft nach Lean Prinzipien. Dabei steht der «Lean Construction Prozess» dem traditionellen Prozess sowie den Anreizen und Interessen der involvierten Parteien in vielerlei Hinsicht diametral gegenüber. Ziel von Lean Construction ist es, dem Nutzer den grösstmöglichen Nutzen zu gewähren und gleichzeitig Verschwendung weitestgehend zu vermeiden. Die phasenübergreifende und dadurch konsequente Anwendung der Lean Methodik und ihrer Prinzipien ist in der Schweiz noch weitgehend unbekannt. Somit stellt das Entwicklungsprojekt «YOND» nicht nur für Swiss Prime Site ein innovatives Pilotprojekt dar, welches exemplarisch auch auf weitere Projekte übertragen werden könnte. Die rechtskräftige Baubewilligung für das Projekt wurde Mitte 2017 erteilt. Das Richtfest konnte Ende Juni 2018 gefeiert werden.
Vermietungsstand ¹	Die Vermarktung der Arbeitsflächen wurde im Mai 2018 gestartet.
Fertigstellung	1. Quartal 2019

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2018

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3 «West-Log»

Projektbeschreibung	In Fussdistanz vom Bahnhof Zürich-Altstetten, mit guter Anbindung an die A1 sowie an die Stadt Zürich, entsteht die Zürcher Logistik-Zentrale. Sie wird gleichzeitig der Hauptsitz eines Schweizer Grosshandelsunternehmens. Das Gebäude ist speziell für hocheffiziente Logistik konzipiert. Es weist auf zwei überhohen Geschossen verschiedene automatisierte Lagereinrichtungen sowie Verkaufs- und Showrooms auf. Die oberliegenden Geschosse sind für Büronutzungen bestimmt; das oberste Geschoss mit guter Aussicht soll an Dritte vermietet werden. Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 17 500 m ² , wovon rund 2 000 m ² für Drittvermietung vorgesehen sind. Im Untergeschoss werden 102 Einstellplätze erstellt, ebenerdig stehen vier LKW-Docks, zwölf Lieferwagen-Ladestellen und 24 Besucherparkplätze zur Verfügung. Das Gebäude liegt an einem optimalen Standort. Bei einer späteren Wiedervermietung könnten die Logistikflächen bei Bedarf für mehrere Nutzer unterteilt werden. Die zwei oberliegenden Bürogeschosse sind gut mit Vertikalverbindungen erschlossen und erlauben auch eine kleinteilige Vermietung ohne zusätzliche Korridore. Alle Flächen werden fertig ausgebaut erstellt.
Projektstand	Das Projekt ist bewilligt und hat die Baufreigabe erhalten. Nachdem die Altbauten schon ab Februar 2018 beseitigt wurden, erfolgte der Baubeginn am 25. Juni 2018. Swiss Prime Site hat die Liegenschaft am 21. Juni 2018 erworben und gleichzeitig einen TU-Werkvertrag unterzeichnet.
Vermietungsstand ¹	Über 85% der Flächen sind für zehn Jahre plus zwei Optionen von je fünf Jahren sind vermietet. Die Mietzinszahlungen erfolgen ab Dezember 2020. Die noch freien Drittmietflächen von knapp 2 000 m ² gehen ab Herbst 2018 in die Vermarktung.
Fertigstellung	Das Gebäude wird im Oktober 2020 schlüsselfertig übergeben.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2018

14 Goodwill

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

Theoretischer Anlagespiegel Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Anschaffungskosten per 01.01.	441 302	451 715
Zugänge	11 544	-4 803
Abgänge aus Devestitionen	-1 131	-
Anschaffungskosten per Stichtag	451 715	446 912
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	250 466	319 798
Zugänge	69 784	30 873
Abgänge aus Devestitionen	-452	-
Kumulierte Abschreibungen per Stichtag	319 798	350 671
Theoretischer Nettobuchwert per Stichtag	131 917	96 241

Die negativen Zugänge im Berichtsjahr beinhalten die negativen Goodwills aus den Akquisitionen, welche in Anhang 3 «Veränderungen des Konsolidierungskreises» beschrieben sind. Die theoretische erfolgswirksame Auflösung über fünf Jahre ist in den Abschreibungen enthalten.

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Eigenkapital gemäss Bilanz	4 777 470	4 663 820
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	131 917	96 241
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	4 909 387	4 760 061

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	140 961	151 989
Theoretische Abschreibung Goodwill	-38 318	-30 873
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	102 643	121 116

15 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Grundpfandgesicherte Kredite	505 800	664 000
Anleihen	114 947	114 997
Übrige Kredite	838	820
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	621 585	779 817
Grundpfandgesicherte Kredite	2 643 200	2 493 100
Wandelanleihen	244 287	541 983
Anleihen	1 326 541	1 326 989
Langfristige Darlehen	12 533	18 127
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 399	2 156
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 228 960	4 382 355
Total Finanzverbindlichkeiten	4 850 545	5 162 172

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 4 382.355 Mio. [CHF 4 228.960 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen unübliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.524 Mio. [CHF 0.517 Mio.] und langfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 8.847 Mio. [CHF 9.111 Mio.].

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

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 47.7% [45.6% per 31. Dezember 2017].

Anleihen

		CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000
Bilanzwert per 30.06.2018	CHF Mio.	114.997	199.645	229.692	299.091
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	114.947	199.524	229.626	298.930
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021
Valorenummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)
Fair Value per 30.06.2018	CHF Mio.	115.035	203.300	239.315	311.100
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	115.656	204.900	241.615	316.050

Anleihen

		CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 30.06.2018	CHF Mio.	99.463	249.928	249.170
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	99.422	249.922	249.117
Zinssatz	%	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	10	9	9
Fälligkeit	Datum	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorenummer		25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS 161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 30.06.2018	CHF Mio.	107.200	239.625	243.000
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	109.500	249.250	252.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihe

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 30.06.2018	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 30.06.2018	CHF Mio.	244.806	297.177
Bilanzwert per 31.12.2017	CHF Mio.	244.287	0.000
Wandelpreis	CHF	105.26	101.49
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 30.06.2018	CHF Mio.	246.500	295.650
Fair Value per 31.12.2017	CHF Mio.	251.625	0.000

Per 16. Januar 2018 hat die Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Zinssatz von 0.325% ausgegeben. Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit zwischen dem 26. Februar 2018 und dem 13. November 2024 wandelbar. Anleihegläubiger, welche ihr Wandelrecht ausüben, erhalten den Nominalwert der Wandelanleihe in bar sowie einen allfälligen Mehrwert in Namenaktien der Gesellschaft, vorbehaltlich der Ausübung eines Wahlrechts durch die Swiss Prime Site AG, jede Wandlung mit einer beliebigen Kombination aus Barzahlung und Aktien zu bedienen. Aufgrund des Wahlrechts wird kein bedingtes Kapital für allfällige Wandlungen reserviert. Die Wandoption stellt aufgrund vorliegender Ausgestaltung kein Eigenkapitalinstrument dar und wird daher nicht separiert.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihe	31.12.2017 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	30.06.2018 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	105.38	2 372 366	105.26	2 375 071
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, CHF 300.000 Mio.	–	–	101.49	2 955 956
Total Anzahl möglicher Aktien		2 372 366		5 331 027

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2018 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	779 817	784 125	2 681	629 407	794	151 243	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10 218	10 218	-	10 218	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	168 161	168 161	-	168 161	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 380 199	4 670 743	32 420	-	32 420	-	59 202	625 923	93 166	1 844 884	63 138	1 919 590
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 338 395	5 633 247	35 101	807 786	33 214	151 243	59 202	625 923	93 166	1 844 884	63 138	1 919 590
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 156	2 195	-	419	-	412	-	752	-	612	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 156	2 195	-	419	-	412	-	752	-	612	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 340 551	5 635 442	35 101	808 205	33 214	151 655	59 202	626 675	93 166	1 845 496	63 138	1 919 590

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

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.4 Jahre [4.7 Jahre per 31. Dezember 2017].

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2017 Total Nominal- wert	30.06.2018 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	1 308 800	1 687 000
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 006 000	1 006 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	874 800	874 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 164 400	1 094 430
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	481 564	481 478
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 076	20 076
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	589	6 299
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 142	1 064
Total Finanzverbindlichkeiten	4 857 371	5 171 047

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.4% [1.5% per 31. Dezember 2017]. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

16 Kennzahlen pro Aktie

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	140 952	152 000
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	830	1 840
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	141 782	153 840

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

in CHF	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Ausgegebene Aktien per 01.01.	71 478 917	71 478 917
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	– 1 956	– 380
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	71 476 961	71 478 537
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 372 366	5 331 027
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	73 849 327	76 809 564

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Gewinn pro Aktie (EPS)	1.97	2.13
Verwässerter Gewinn pro Aktie	1.92	2.00
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	79.94	81.80
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	64.63	65.25

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

17 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
2018	169 754	180 732
2019	134 616	284 595
2020	59 455	102 615
2021	14 738	19 641
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	378 563	587 583

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	31.12.2017 Restzahlung in CHF 1 000	30.06.2018 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Hochbergerstrasse 60a/Stücki Park 60A-E	2021	1 535	165 975
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2019	101 878	90 697
Bern, Weltpoststrasse 1-3/Weltpostpark	2020	55 927	44 459
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	2018	7 581	1 458
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	2018	1 340	635
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	2021	209 747	174 203
Zürich, Albisriederstrasse 253/YOND	2019	-	51 439
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	555	-
Zürich, Juchstrasse, Vulkanstrasse/West-Log	2021	-	58 717
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen		378 563	587 583

18 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Bellevue-Bau AG, Winterthur ¹	Immobilien	6 000	100.0	n.a.	n.a.
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immooveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny ²	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny ²	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg ³	Leben im Alter	300	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon ²	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
SENIOfcare AG, Zürich ³	Leben im Alter	2 400	100.0	n.a.	n.a.
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ¹	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ³	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern ⁴	Leben im Alter	–	–	1 000	51.0

¹ Fusion der Bellevue-Bau AG in die Swiss Prime Site Immobilien AG per 01.01.2018

² Fusion der La Résidence des Marronniers SA und der Résidence les Sources Saxon SA in die Les Tourelles S.à r.l. per 01.01.2018

³ Fusion der Perlavita Rosenau AG und der SENIOcare AG in die Tertianum AG per 01.01.2018

⁴ Akquisition per 12.01.2018

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2017 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

19 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2017 Beteiligungs- quote in %	30.06.2018 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>5.0	>10.0
State Street Corporation, Boston	3.9	3.7
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	3.6

20 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 2. August 2018 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2018 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2018 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

EPRA-KENNZAHLEN

EPRA-Kennzahlen (European Public Real Estate Association)

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2018
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	140 961	151 989
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-37 412	-35 020
Erfolg aus Immobilienentwicklungen	-	-6 775
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-257	-6 310
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen	56	1 358
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	-765	-262
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	48	35
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	8 686	9 322
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf Minderheiten	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	111 317	114 337
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	71 476 961	71 478 537
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	1.56	1.60

EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
NAV gemäss Konzernbilanz	4 778 037	4 663 637
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	244 287	541 983
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	5 022 324	5 205 620
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	2 399	2 156
Latente Steuern	1 136 162	1 173 612
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	6 160 885	6 381 388
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 851 244	76 809 642
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	83.42	83.08

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18 angewendet wird

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
EPRA-NAV	6 160 885	6 381 388
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	-2 399	-2 156
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	-139 280	-96 440
Latente Steuern	-1 126 412	-1 166 861
EPRA-NNNAV	4 892 794	5 115 931
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 851 244	76 809 642
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	66.25	66.61

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Anlageliegenschaften im Eigentum	10 633 050	10 819 086
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	-445 860	-509 308
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	10 187 190	10 309 778
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 10 187 190	10 309 778
Annualisierter Ist-Mietertrag	442 378	440 125
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	-59 847	-61 798
Annualisierter Nettomietertrag	B 382 531	378 327
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	7 965	1 329
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	C 390 496	379 656
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.8%	3.7%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.8%	3.7%

EPRA-Leerstandsquote

in CHF 1 000	31.12.2017	30.06.2018
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	22 513	20 513
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	466 626	459 934
EPRA-Leerstandsquote	4.8%	4.5%

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9558.0	9904.9	9886.4	10263.7	10819.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	217.3	225.2	225.5	231.1	240.9
Leerstandsquote	%	6.8	7.4	6.4	5.5	4.7
Nettoobjektrendite	%	4.1	4.0	3.9	3.7	3.7
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	74.4	-	-	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	-	-	-	-	25.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	48.4	52.5	54.8	57.8	58.9
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	71.0	65.7	60.2	60.8	59.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	77.3	77.4	151.9	175.9	193.8
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	-	-	2.6	2.2	3.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	415.9	497.9	497.4	530.5	585.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	236.0	315.9	235.2	223.3	242.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	221.1	300.2	225.0	215.8	232.9
Gewinn	CHF Mio.	137.2	191.0	145.9	141.0	152.0
Eigenkapital	CHF Mio.	4026.0	4776.8	4588.1	4618.7	4663.8
Eigenkapitalquote	%	39.2	44.4	44.3	43.1	41.2
Fremdkapital	CHF Mio.	6237.0	5975.9	5777.4	6096.5	6663.8
Fremdkapitalquote	%	60.8	55.6	55.7	56.9	58.8
Gesamtkapital	CHF Mio.	10263.0	10752.7	10365.5	10715.2	11327.6
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4937.4	4487.8	4469.3	4716.1	5160.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.1	41.7	43.1	44.0	45.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	51.6	45.3	45.2	46.0	47.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.2	2.2	1.9	1.7	1.4
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.6	4.7	4.2	4.7	4.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.8	8.9	6.4	6.0	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	4.5	3.7	3.4	3.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	497.8	154.8	85.3	152.2	157.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	-141.8	-33.0	-210.0	-94.0	-159.4
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	-404.9	-149.9	50.6	-78.6	-10.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	167.5	200.5	188.3	178.4	197.8
Gewinn	CHF Mio.	107.0	133.4	134.4	131.0	151.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	6.3	5.9	5.6	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.0	3.4	3.5	3.2	3.4

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
Aktienkurs am Periodenende	CHF	73.50	70.95	88.20	87.10	91.15
Aktienkurs Höchst	CHF	76.00	87.80	88.20	91.00	94.30
Aktienkurs Tiefst	CHF	68.95	70.95	74.95	82.25	85.50
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.25	2.96	2.09	1.97	2.13
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	1.77	2.06	1.93	1.83	2.11
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	81.65	82.92	78.97	79.94	81.80
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	66.52	68.56	64.20	64.63	65.25
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	3.60	3.70	3.70	3.70	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Vorjahresperiode)	%	5.2	5.1	4.7	4.4	4.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	11.0	2.1	29.8	9.0	9.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	6.0	1.9	13.7	10.9	13.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	13.6	8.2	9.5	7.2	10.6
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	44470	49418	6304.4	6225.8	6515.3
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	3034	3183	5346	5696	6100
Vollzeitäquivalente	Stellen	2334	2444	3976	4589	4937
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	69 651 534	71 478 917	71 478 917	71 478 917
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-9 765	-10 274	-2 488	-1 956	-380
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 493 316	64 606 788	70 085 251	71 476 961	71 478 537
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 767	-2 721	-1 744	-	-302
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 500 314	69 648 813	71 477 173	71 478 917	71 478 615

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

OBJEKTANGABEN

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	16 680	336	-	Alleineigentum	1946	1986	685	2 069	60.8	12.3	-	-	26.9	-
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7 162	197	0.2	Alleineigentum	2004		3 672	3 084	42.0	0.7	41.7	-	4.8	10.8
Baar, Grabenstrasse 17, 19	32 090	604	-	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	65 630	1 207	-	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	10 010	202	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	9 388	210	-	Alleineigentum	1953	1975	366	1 565	37.7	40.4	-	-	10.8	11.1
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	48 180	1 030	-	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 219	17.3	63.6	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	40 410	797	-	Alleineigentum	1874	1993	751	3 864	46.8	33.2	-	-	19.9	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	22 790	417	-	Alleineigentum	2005	2005	403	1 445	8.5	37.9	21.0	-	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	29 860	652	3.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4 266	20.9	72.4	-	-	6.7	-
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	39 380	637	4.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2 870	43.6	50.3	-	-	6.1	-
Basel, Freie Strasse 36	48 550	844	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.3	13.6	-	-	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	71 190	1 446	-	Alleineigentum	1930	2016	1 461	8 200	19.5	1.2	62.9	-	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	31 370	767	8.3	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 700	4.3	74.6	-	-	21.1	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	4 788	294	8.2	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4 027	151	-	Alleineigentum	1958	2006	5 420	4 782	-	23.4	-	-	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 499	70	19.8	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Park	123 570	3 417	3.1	Alleineigentum	2008		8 343	37 455	-	85.3	1.1	-	4.9	8.7
Basel, Hochbergerstrasse 62	9 226	213	-	Alleineigentum	2005		2 680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Park (Shopping) ¹	150 550	4 527	9.1	Alleineigentum	2009		46 416	34 353	48.1	10.0	27.7	-	12.1	2.1
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	216 930	4 877	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	24 093	0.7	54.2	41.7	-	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	53 660	1 299	2.5	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	9 109	-	85.3	-	-	14.7	-
Basel, Rebgrasse 20	40 650	1 289	0.1	Alleineigentum	1973	1998	3 713	9 061	46.5	11.3	13.9	-	26.6	1.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	13 580	804	52.9	Alleineigentum	1991		5 863	9 356	-	74.8	5.3	-	17.8	2.1
Berlingen, Seestrasse 110	1 403	77	31.7	Alleineigentum	1992		1 293	1 882	-	100.0	-	-	-	-
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	35 840	985	-	Alleineigentum	1998		10 321	8 650	-	-	-	100.0	-	-
Bern, Bahnhofplatz 9	17 120	300	-	Alleineigentum	1930	1985	275	1 616	67.5	-	-	-	32.5	-
Bern, Genfergasse 14	116 760	2 131	-	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	4.1	85.0	-	-	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	12 420	297	-	Alleineigentum	1911	1998	503	2 067	41.4	49.8	-	-	0.3	8.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	116 020	3 295	-	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29 098	46 348	0.2	17.8	-	-	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	50 720	1 399	-	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	-	75.7	-	-	23.0	1.3
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	179 260	4 075	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	75 520	2 786	5.0	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19 374	25 482	-	68.2	4.3	-	20.1	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	8 401	255	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	15 900	512	8.9	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 210	60.5	4.1	3.5	-	30.4	1.5
Buchs, St. Gallerstrasse 5	6 188	212	12.0	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	-	-	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	6 847	273	65.2	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 032	46.9	40.9	-	-	10.5	1.7

¹ 20 000 m² sind aufgrund Totalumbau nicht nutzbar und somit in der Nutzflächenübersicht sowie im Sollmietertrag nicht enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Burgdorf, Industrie Buchmatt Carouge,	13 620	392	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4
Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	150 250	4 572	3.4	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 064	23.7	56.9	3.5	-	14.8	1.1
Cham, Dorfplatz 2	4 946	128	-	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	-	-	27.1	-
Conthey, Route Cantonale 11	27 130	892	2.5	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	79.9	1.3	0.7	-	14.3	3.8
Conthey, Route Cantonale 2	6 887	188	-	Alleineigentum	1989		3 057	2 481	71.6	4.6	-	-	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	15 450	607	11.6	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	86.1	-	3.0	-	6.1	4.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 580	244	1.1	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	-	-	24.4	-
Dietikon, Kirchstrasse 20	12 850	299	0.1	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	-	-	11.5	-
Dietikon, Zentralstrasse 12	6 543	246	16.7	Alleineigentum	1965		1 215	3 268	40.9	6.2	-	-	46.5	6.4
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	6 282	221	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	2 629	142	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	-	-	-	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	36 170	855	-	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	9 042	292	32.6	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 201	39.3	34.5	-	-	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	22 230	570	-	Alleineigentum	2007		13 365	4 983	64.6	-	3.2	-	15.6	16.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	115 540	1 530	-	Stockwerk-eigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4	265 290	4 209	10.2	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 202	39.0	56.2	-	-	4.0	0.8
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	16 500	388	7.7	Alleineigentum	1969	1989	1 321	1 617	-	47.7	11.6	-	3.8	36.9
Genève, Route de Meyrin 49	66 560	1 935	8.1	Alleineigentum	1987		9 890	10 203	-	85.0	-	-	13.5	1.5
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	31 080	630	-	Alleineigentum	1974/1985	1981	285	1 677	66.0	-	-	-	34.0	-
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	65 770	1 141	7.7	Alleineigentum	1985	1994	591	3 472	38.4	24.3	-	-	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	27 840	456	14.6	Alleineigentum	1860		515	2 688	10.8	45.3	-	-	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48-50	568 410	9 416	6.8	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 307	44.6	33.6	7.2	-	9.0	5.6
Gossau, Wilerstrasse 82	19 860	556	-	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	78.1	2.1	-	-	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	262 530	7 937	1.7	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	35 970	52.2	0.9	28.2	-	16.6	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	50 200	1 585	4.8	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 903	3.3	38.7	42.5	-	13.5	2.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	8 189	253	-	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 544	83.6	2.8	-	-	7.0	6.6
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	11 220	309	-	Alleineigentum	1990		868	2 408	11.0	75.5	-	-	13.5	-
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	6 633	216	-	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	-	-	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	6 399	173	-	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	12 760	485	-	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 116	8.4	54.1	-	-	24.7	12.8
Lausanne, Rue du Pont 5	143 720	3 390	1.8	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	10.1	6.9
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	31 010	790	2.2	Stockwerk-eigentum	2006		13 150	3 233	75.2	2.8	1.9	-	14.8	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	22 560	941	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/ Schönbühl	52 160	1 362	9.0	Alleineigentum	1969	2007	20 150	10 406	63.4	8.4	1.7	-	15.8	10.7

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht							
								Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %	
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	70 230	1 333	-	Stockwerkeigentum	1979	2008	4 376	9 891	69.4	12.2	-	-	9.6	8.8	
Luzern, Schwanenplatz 3	17 800	365	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9	
Luzern, Schweizerhofquai 6/ Gotthardgebäude	78 230	1 054	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-	
Luzern, Weggisgasse 20, 22	19 160	363	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-	
Meilen, Seestrasse 545	6 971	255	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	-	-	-	100.0	-	-	
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/ Riantbosson Centre ²	42 950	481	32.9	Alleineigentum	2018		4 414	6 839	37.1	33.1	10.9	-	17.3	1.6	
Meyrin, Route de Meyrin 210	2 333	124	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3 860	1 116	65.7	4.3	-	-	15.7	14.3	
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	23 900	600	-	Alleineigentum	1795/ 2003	1995	11 537	3 698	-	-	-	100.0	-	-	
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	7 289	261	11.9	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 176	-	70.5	-	-	22.1	7.4	
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	689	21	0.1	Alleineigentum	1960	1997	715	-	-	-	-	-	-	-	
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	5 355	143	-	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	18.8	57.2	-	-	13.9	10.1	
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	43 280	1 125	0.5	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 896	47.7	15.7	-	-	11.0	25.6	
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	40 640	1 155	1.6	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 926	33.2	13.1	-	-	45.7	8.0	
Oberbüren, Buchental 2	13 170	377	-	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	-	-	62.4	1.5	
Oberbüren, Buchental 3	3 120	152	0.3	Alleineigentum	1964		4 651	2 342	20.7	32.6	-	-	31.5	15.2	
Oberbüren, Buchental 3a	3 270	118	-	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	-	-	-	-	100.0	-	
Oberbüren, Buchental 4	26 690	738	-	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	-	-	41.2	-	
Oberbüren, Buchental 5	944	33	-	Alleineigentum	1920		3 456	1 649	-	12.1	-	-	-	87.9	
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2 828	155	-	Stockwerkeigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	-	-	16.3	3.6	
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	63 920	2 057	50.1	Alleineigentum	2006		42 031	19 968	78.9	3.2	1.4	-	13.8	2.7	
Olten, Bahnhofquai 18	29 700	793	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	-	93.6	-	-	6.4	-	
Olten, Bahnhofquai 20	41 480	1 017	-	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	-	84.8	-	-	14.4	0.8	
Olten, Frohburgstrasse 1	6 904	55	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	-	78.3	-	-	21.7	-	
Olten, Frohburgstrasse 15	11 570	271	15.9	Alleineigentum	1961	1998	596	1 884	-	79.3	-	-	11.9	8.8	
Olten, Solothurnerstrasse 201	6 770	166	-	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	-	-	-	31.5	6.2	
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	30 330	1 032	16.8	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	4.9	58.6	-	-	10.0	26.5	
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	47 090	1 000	-	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	-	-	-	100.0	-	-	
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	35 260	798	-	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	-	-	-	100.0	-	-	
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	101 180	3 654	16.5	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 440	-	16.6	-	-	78.1	5.3	
Otelfingen, Industriestrasse 31	19 330	740	21.7	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 831	-	36.1	0.4	-	56.0	7.5	
Payerne, Route de Bussy 2	24 560	607	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	-	-	7.1	4.5	
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	123 950	3 933	15.7	Alleineigentum	1990		13 052	23 026	1.9	66.4	6.3	-	22.0	3.4	
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	64 190	1 400	-	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	-	-	-	100.0	-	-	

² Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	19 840	493	0.7	Alleineigentum	1992	2008	1 648	3 143	23.6	50.6	-	-	25.6	0.2
Regensdorf, Riedhofstrasse 172-184/Iseli Areal	26 950	667	0.4	Alleineigentum Kauf per 29.01.2018	1962/ 2009		25 003	10 243	-	19.9	-	-	69.7	10.4
Romanel, Chemin du Marais 8	19 370	611	-	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 791	88.3	0.2	-	-	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	8 922	270	-	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	-	-	33.0	-
Solothurn, Amthausplatz 1	13 260	417	0.8	Alleineigentum	1955	1988	1 614	3 353	17.8	57.9	-	-	24.3	-
Spreitenbach, Industriestrasse/ Tivoli	11 090	251	-	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	-	-	-	12.8	-
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 315	112	-	Alleineigentum	2002		2 856	516	-	6.9	30.3	-	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	63 730	2 785	16.8	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 356	62.7	27.1	-	-	7.4	2.8
St. Gallen, Spisergasse 12	11 220	245	2.7	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	-	-	-	-	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	5 549	111	6.8	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	-	-	24.1	26.6
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	296 820	7 899	0.7	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 653	58.0	9.6	11.4	-	19.5	1.5
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ³	15 430	-	-	Financial Lease	2008		3 947	2 674	-	-	-	100.0	-	-
Sursee, Moosgasse 20	9 611	320	1.0	Alleineigentum	1998		4 171	2 409	77.3	-	6.8	-	15.9	-
Thalwil, Gotthardstrasse 40	5 921	139	-	Alleineigentum	1958	2004	541	986	9.1	57.8	13.2	-	19.9	-
Thônex, Rue de Genève 104-108	93 150	2 428	0.1	Alleineigentum	2008		9 224	11 680	56.0	0.4	3.5	-	8.2	31.9
Thun, Bälliz 67	17 590	396	-	Alleineigentum	1953	2001	875	3 173	32.4	51.2	2.0	-	10.7	3.7
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	47 890	1 111	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	-	-	-	100.0	-	-
Uster, Poststrasse 10	8 366	187	-	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	17.1	61.3	-	-	21.6	-
Uster, Poststrasse 14/20	12 030	357	0.6	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 194	63.3	11.7	3.8	-	19.5	1.7
Vernier, Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	95 040	2 585	16.7	Alleineigentum	2007		10 170	13 681	-	82.2	-	-	17.1	0.7
Vevey, Rue de la Clergère 1	12 830	356	-	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	15.7	73.1	-	-	11.2	-
Wabern, Nesslerenweg 30	18 150	505	-	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	-	-	-	100.0	-	-
Wattwil, Ebnaterstrasse 45 ³	-	-	-	Verkauf per 21.06.2018										
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	18 490	409	-	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	-	-	7.2	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	196 300	4 279	15.3	Alleineigentum	2004		15 069	37 227	-	71.1	0.5	-	15.4	13.0
Winterthur, Untertor 24	10 270	87	-	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	69.9	-	-	-	30.1	-
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	79 850	1 817	-	Miteigentum 49/100	1999		21 596	18 213	-	87.4	-	-	12.0	0.6
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	11 400	323	15.1	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	26.1	44.1	-	-	29.8	-
Zollikon, Forchstrasse 452-456	16 000	367	83.3	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	-	68.4	-	-	31.6	-
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	28 450	1 071	23.2	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 271	76.0	1.6	-	-	13.3	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	138 520	2 943	-	Alleineigentum	2002		7 400	15 580	-	90.2	-	-	9.8	-
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	175 360	3 671	-	Alleineigentum	2003		8 981	19 903	-	91.1	-	-	8.9	-

³ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Renditeliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 720	346	-	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	-	53.1	25.8	-	21.1	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	183 160	4 351	-	Alleineigentum	2001		9 830	23 547	-	91.9	-	-	7.8	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	38 580	1 120	30.8	Alleineigentum	2003		13 631	12 281	-	64.3	21.5	-	7.5	6.7
Zürich, Bahnhofstrasse 106	54 660	768	-	Alleineigentum	1958		200	1 210	11.7	53.6	-	-	31.7	3.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	130 090	1 016	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich, Bahnhofstrasse 69	61 550	751	10.7	Alleineigentum	1898	2007	230	1 124	10.8	77.9	-	-	11.0	0.3
Zürich, Brandschenkestrasse 25	178 820	2 288	-	Alleineigentum	1910	2015	3 902	17 164	-	-	70.6	-	20.4	9.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	101 130	2 024	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Etzelstrasse 14	31 240	594	-	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	147 490	3 085	6.4	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 218	1.7	70.3	4.1	-	22.0	1.9
Zürich, Flurstrasse 89	7 863	234	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	147 120	2 520	14.2	Alleineigentum	1901	1990	2 475	8 462	15.6	75.1	-	-	9.3	-
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	304 090	5 574	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	0.3	85.7	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	626 470	10 236	0.1	Alleineigentum	2011		10 416	48 138	0.7	87.3	5.5	-	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	16 600	555	2.9	Alleineigentum	1978		8 002	7 183	-	21.7	-	-	19.1	59.2
Zürich, Josefstrasse 53, 59	83 650	1 969	6.2	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 072	8.6	75.2	1.4	-	14.8	-
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	24 170	465	-	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	70 770	1 496	-	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	185 020	3 521	-	Alleineigentum	2011		5 942	20 310	2.1	91.1	0.5	-	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	56 270	1 326	11.4	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	4.5	66.7	-	-	24.9	3.9
Zürich, Nanssenstrasse 5/7	49 530	1 265	0.2	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	-	-	6.1	27.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	35 010	1 107	-	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 010	54.9	23.5	2.2	-	14.4	5.0
Zürich, Querstrasse 6	4 659	89	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	13.3	-	-	-	-	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	10 290	176	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	8 510	232	15.7	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	-	-	18.0	-
Zürich, Schulstrasse 34, 36	14 040	271	-	Alleineigentum	1915	1995	697	1 721	-	36.1	-	-	7.8	56.1
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli - The House of Brands	824 010	14 491	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	20 480	716	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlcity	197 850	5 430	0.8	Miteigentum 242/1000	2007		10 162	23 570	42.8	25.4	19.6	-	7.7	4.5
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	43 760	873	-	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 858	3.9	71.2	13.6	-	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	30 120	498	-	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 906	19.6	48.9	11.9	-	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	36 960	724	0.2	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	104 890	1 877	0.2	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 202	10.9	64.3	2.1	-	19.7	3.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	41 070	1 579	1.5	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	-	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	75 930	1 483	0.2	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	-	-	26.2	-
Total I	10 309 778	228 872	4.5				1 086 237	1 547 127	20.8	40.8	6.1	8.2	16.8	7.3

Bauland

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Bern, Weltpoststrasse 1-3/ Weltpostpark	-	-	-	Verkauf per 30.06.2018										
Dietikon, Bodacher	-	9	-	Alleineigentum			13615	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2044	-	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1990	5	-	Alleineigentum			3825	4324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	12350	12	-	Alleineigentum			9118	294	-	100.0	-	-	-	-
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	3616	-	-	Alleineigentum			5895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	746	14	-	Alleineigentum			1825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	-	27	-	Alleineigentum			16405	15096	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4721	-	-	Alleineigentum			11197	-	-	-	-	-	-	-
Total II	25467	67	-				66129	25329	-	1.2	-	-	-	98.8

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 30.06.2018

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Fair-Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Park	17 260	-	-	Alleineigentum			5 440	-	-	-	-	-	-	-
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	87 950	-	-	Alleineigentum	1970		14 036	-	-	-	-	-	-	-
Grand-Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9	107 610	-	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	-	-	-	-	-	-	-
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/ Geneva Business Terminal	19 650	-	-	Alleineigentum im Baurecht	2003		2 156	-	-	-	-	-	-	-
Monthey, Rue de Venise 5-7/ Avenue de la Plantaud 4	4 391	-	-	Alleineigentum Kauf per 16.03.2018			1 785	-	-	-	-	-	-	-
Paradiso, Riva Paradiso 3 & 20	22 960	-43	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	105 210	-	-	Alleineigentum			17 768	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 7-15	12 000	7	-	Alleineigentum			5 154	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39	38 950	57	-	Alleineigentum	1992/ 2003		26 684	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Albisriederstrasse/ Rütiwiesweg/Yond	43 220	-	-	Alleineigentum			9 114	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Vulkanstrasse, Juchstrasse/West-Log	24 640	-	-	Alleineigentum Kauf per 21.06.2018			7 462	-	-	-	-	-	-	-
Total III	483 841	21	-				97 855	-	-	-	-	-	-	-
Gesamttotal	10 819 086	228 960					1 250 221	1 572 456	20.4	40.2	6.0	8.1	16.5	8.8
Mietausfall aus Leerständen		- 10 238												
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		218 722	4.5											
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		- 28 640												
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		19 606												
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		209 688	4.7											
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		31 216												
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		240 904												

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Beratung und Gesamtprojektleitung

Therefore GmbH, Zürich

Redaktion | Grafik | Realisation | Ausführung

Therefore GmbH, Zürich

Übersetzung

RZG Anderson Language Services, Adliswil

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

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. 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 Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

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

Geneva Office

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

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

