

SWISS PRIME SITE

HALBJAHRES- BERICHT

2017



INHALT

3	Ausgewählte Konzernzahlen
5	Immobilienportfolio – Übersicht
9	Angaben zur Aktie
11	Bericht zum ersten Halbjahr 2017
17	Konzernrechnung
	18 Konzernerfolgsrechnung
	19 Konzernbilanz
	20 Konzerngeldflussrechnung
	21 Konzerneigenkapitalnachweis
	22 Anhang der Konzernrechnung
45	EPRA-Kennzahlen
49	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
53	Objektangaben
62	Anhang
	62 Impressum
	62 Disclaimer

Lesehinweis

Zahlen

Vorjahreszahlen sind in eckige Klammern gesetzt.

Sprachen

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

Online

Der Halbjahresbericht von Swiss Prime Site steht auf der Website www.sps.swiss als PDF zum Download zur Verfügung.

AUSGEWÄHLTE KONZERN- ZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	01.01.–
		30.06.2016 bzw. 30.06.2016	31.12.2016 bzw. 31.12.2016	30.06.2017 bzw. 30.06.2017
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	225.5	453.0	231.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	CHF Mio.	54.8	115.6	57.8
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.2	133.6	60.8
Ertrag aus Leben im Alter ²	CHF Mio.	151.9	328.2	175.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.6	13.2	2.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	497.4	1 049.5	530.5
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	36.7	69.3	37.4
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	10.1	24.9	0.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	235.2	483.4	223.3
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	225.0	459.4	215.8
Gewinn	CHF Mio.	145.9	311.1	141.0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	85.3	277.7	152.2
Eigenkapital	CHF Mio.	4 588.1	4 746.3	4 618.7
Eigenkapitalquote	%	44.3	45.0	43.1
Fremdkapital	CHF Mio.	5 777.4	5 811.7	6 096.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.7	6.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	3.8	3.4
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte³				
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	198.4	414.0	185.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	188.3	390.1	178.4
Gewinn	CHF Mio.	134.4	275.6	131.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	5.9	5.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.5	3.2
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 886.4	10 092.1	10 263.7
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	264.3	307.3	422.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	184	187
Vermietbare Fläche	m ²	1 498 123	1 501 243	1 506 838
Leerstandsquote	%	6.4	6.1	5.5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.60	3.47	3.42
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	5 346	5 621	5 696
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	3 976	4 558	4 589

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

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

³ Neubewertungen und latente Steuern

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

IMMOBILIEN- PORTFOLIO ÜBERSICHT

ÜBERSICHT & KENNZAHLEN



REGION ZÜRICH

Fair Value	CHF 4034.1 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 75.4 Mio.
Nettorendite	3.5%
Nutzfläche	496 502 m ²
Leerstandsquote	4.8%

REGION BERN

Fair Value	CHF 803.3 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 20.5 Mio.
Nettorendite	4.4%
Nutzfläche	211 420 m ²
Leerstandsquote	4.5%

REGION GENÈVE

Fair Value	CHF 2 169.4 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 45.3 Mio.
Nettorendite	3.6%
Nutzfläche	252 243 m ²
Leerstandsquote	5.0%

NORDWESTSCHWEIZ

Fair Value	CHF 1 384.7 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 33.7 Mio.
Nettorendite	3.9%
Nutzfläche	285 408 m ²
Leerstandsquote	10.6%

Eckdaten

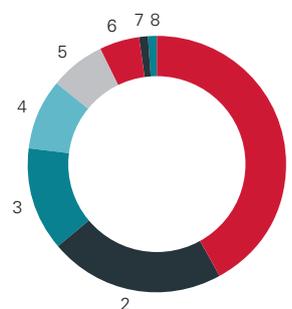
	Angaben in	30.06.2016	30.06.2017	Veränderung in %
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 886.4	10 263.7	3.8
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	264.3	422.3	59.8
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	187	1.6
davon Neubauprojekte	Anzahl	6	10	66.7
Vermietbare Fläche ¹	m ²	1 498 123	1 506 838	0.6
Ertrag aus Vermietung (Konzern)	CHF Mio.	225.5	231.1	2.5
Leerstandsquote	%	6.4	5.5	-14.1
Nettoobjektrendite	%	3.9	3.7	-5.1

¹ Ohne Parkplätze/Einstellplätze

Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 30.06.2016 | 30.06.2017

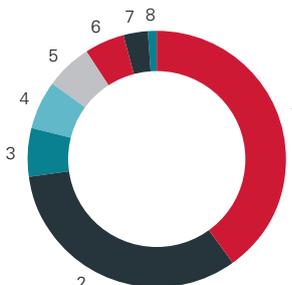
1 Zürich	42%	42%
2 Genf	22%	22%
3 Nordwestschweiz	14%	13%
4 Bern	9%	9%
5 Innerschweiz	6%	7%
6 Ostschweiz	5%	5%
7 Südschweiz	1%	1%
8 Westschweiz	1%	1%



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietenertrag per 30.06.2016 | 30.06.2017

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



¹ Geschäftsfeld Immobilien

ANGABEN ZUR AKTIE

ANGABEN ZUR AKTIE

Angaben zur Aktie	Angaben in	30.06.2016	30.06.2017	Veränderung in %
Aktienkapital	CHF Mio.	1 093.6	1 093.6	–
Nennwert pro Aktie	CHF	15.30	15.30	–
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	71 478 917	–
Eigene Aktien	Anzahl	–1 744	–	–100.0
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	–2 488	–1 956	–21.4
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	70 085 251	71 476 961	2.0
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 477 173	71 478 917	–

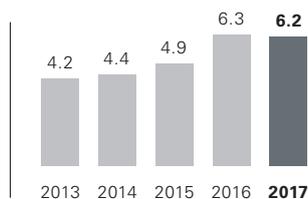
Kennzahlen zur Aktie	Angaben in	30.06.2016	30.06.2017	Veränderung in %
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.09	1.97	–5.7
Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte	CHF	1.93	1.83	–5.2
NAV pro Aktie nach latenten Steuern ¹	CHF	64.20	64.63	0.7
NAV pro Aktie vor latenten Steuern ¹	CHF	78.97	79.94	1.2
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.70	3.70	–
Ausschüttungsrendite	%	4.7	4.4	–6.4
Schlusskurs am Bilanzstichtag	CHF	88.20	87.10	–1.2
Höchst	CHF	88.20	91.00	3.2
Tiefst	CHF	74.95	82.25	9.7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag	CHF Mio.	15.4	14.2	–7.6
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 304.4	6 225.8	–1.2

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) nur zu Buchwerten enthalten

Börsenkapitalisierung

in CHF Mrd. | per 30.06.

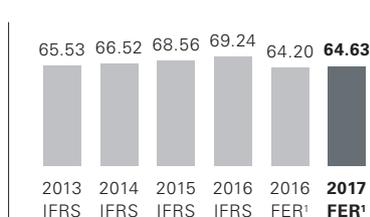
6.2



NAV pro Aktie nach latenten Steuern

in CHF | per 30.06.

64.63



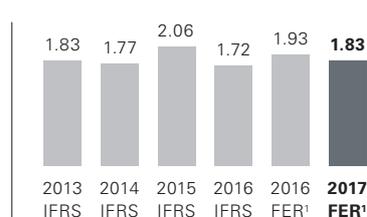
¹ Swiss GAAP FER

Gewinn pro Aktie ohne

Neubewertungseffekte

in CHF | per 30.06.

1.83



¹ Swiss GAAP FER

**BERICHT ZUM
ERSTEN
HALBJAHR 2017**

BERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2017

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2017 mit erfreulichen Resultaten ab. Der Betriebsertrag erreichte mit CHF 530.5 Mio. eine Rekordhöhe für die ersten sechs Monate eines Geschäftsjahres und konnte um 6.7% gegenüber 2016 gesteigert werden. Dazu beigetragen haben sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch die immobiliennahen Gruppengesellschaften. Der Wert des Immobilienportfolios am Bilanzstichtag lag bei CHF 10.3 Mrd. [CHF 9.9 Mrd.] und die Nettorendite bei stabilen 3.7%. Die Leerstandsquote, als ein Gradmesser der Attraktivität des Portfolios, konnte weiter gesenkt werden und erreichte einen Wert von 5.5% [6.4%]. Insgesamt erzielte Swiss Prime Site einen Gewinn von CHF 141.0 Mio. [CHF 145.9 Mio.] bzw. CHF 131.0 Mio. [CHF 134.4 Mio.] ohne Neubewertungseffekte. Die Veränderung ist primär darauf zurückzuführen, dass Erfolge aus Liegenschaftsverkäufen 2017 erst im 2. Halbjahr verbucht werden.

Im aktuellen Halbjahr 2017 berichtet Swiss Prime Site zum ersten Mal nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER (bis 31. Dezember 2016: IFRS). Die Vorjahreszahlen wurden an den neuen Standard angepasst. Die Umstellung erfolgte nahe an den bisher angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen nach IFRS. Die bisherige Transparenz in der Offenlegung wird beibehalten. Die wichtigsten Unterschiede in der Bilanz sind die Umgliederung der Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften, die Verrechnung des Goodwills aus Akquisitionen mit dem Eigenkapital sowie der Wegfall der Nettovorsorgeverbindlichkeiten aus der bisherigen Anwendung von IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer». Der Wechsel in der Rechnungslegung hat eine Abnahme im Eigenkapital in der Höhe von CHF 430.3 Mio. zur Folge. Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2016 reduzierte sich dadurch leicht von 46.6% auf 45.0%. Die Erfolgsrechnung wird insbesondere beeinflusst durch den Wegfall der Abschreibungen auf Kundenstamm aus Akquisitionen, eine andere Rechnungslegung im Bereich Personalvorsorge und den Umstand, dass neu sämtliche Wertänderungen auf Liegenschaften vollständig im Periodenergebnis erfasst werden.

Mit der Umstellung auf Swiss GAAP FER wurde zudem die Segmentierung des Konzerns neu definiert und folglich die Segmentberichterstattung angepasst. Neu besteht Swiss Prime Site aus den beiden Segmenten Immobilien (Kerngeschäft) und Dienstleistungen (immobiliennahe Gruppengesellschaften).

Das Kerngeschäft von Swiss Prime Site rund um Investitionen in Entwicklungs- und Neubauprojekte, Kauf und Verkauf von Immobilien und Sanierungen/Umnutzungen von Bestandsliegenschaften entwickelte sich im 1. Halbjahr 2017 positiv. In einem umkämpften Gesamtmarkt konnte Swiss Prime Site Immobilien kleinere Zukäufe, erfolgreiche Neuvermietungen und einen signifikanten Projektverkauf in Genf tätigen. Die positiven Effekte aus dem Verkauf zweier Gebäude des Projekts «Espace Tourbillon» werden sich im 2. Halbjahr 2017 auf das Geschäftsergebnis auswirken. Mit einer neuen Organisation innerhalb des Kerngeschäfts konnte das Marktprofil deutlich geschärft und die Kundennähe erhöht werden. Zudem hat der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site das Anlagereglement überarbeitet, wobei einzelne Anlagebeschränkungen betreffend Immobilienanlagen an die gestiegene Portfoliogrösse angepasst wurden. Die Inkraftsetzung des neuen Anlagereglements erfolgt auf den 1. Oktober 2017.

Das Segment Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Gruppengesellschaften Wincasa, Jelmoli, Tertianum und Swiss Prime Site Solutions, konnte ebenfalls überzeugen. Dabei wurden neue Dienstleistungen eingeführt (Wincasa), die Attraktivität der Sortimente gesteigert (Jelmoli) und das Standortnetzwerk ausgebaut (Tertianum). Swiss Prime Site Solutions, als jüngster Zuwachs innerhalb des Segments Dienstleistungen, hat sich organisatorisch konstituiert und die Strukturen für die Zukunft gelegt.

Damit hat die Swiss Prime Site eine optimale operative Basis geschaffen, um die Jahresziele für 2017 zu erreichen und die festgelegte Strategie weiter umzusetzen.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017	Veränderung in %
Segment Immobilien	208.3	210.4	1.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	207.8	209.7	0.9
Andere betriebliche Erträge	0.5	0.7	40.7
Segment Dienstleistungen	324.3	356.7	10.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	44.7	48.5	8.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	62.8	67.0	6.7
Ertrag aus Retail	60.2	60.8	0.9
Ertrag aus Leben im Alter	151.9	176.0	15.8
Ertrag aus Asset Management	2.6	2.2	-15.3
Andere betriebliche Erträge	2.1	2.3	5.8
Eliminationen	-35.2	-36.6	3.9
Total Konzern	497.4	530.5	6.7

Die Betriebserträge von Swiss Prime Site stiegen in den ersten sechs Monaten 2017 um 6.7% auf CHF 530.5 Mio. an. Dabei entwickelten sich sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch die im neu definierten Segment Dienstleistungen zusammengefassten immobiliennahen Gruppengesellschaften positiv.

Das Kerngeschäft Immobilien konnte im 1. Halbjahr 2017 weiter zulegen. Der Betriebsertrag des Segments Immobilien erreichte CHF 210.4 Mio. (+1.0%). Neuvermietungen, diverse Zukäufe sowohl im laufenden als auch im Vorjahr und der Abschluss von voll vermieteten Projekten (u. a. «Medienpark» in Zürich) trugen zu diesem Ertragswachstum bei. Die neu total 187 Liegenschaften (+3 gegenüber Ende 2016) wiesen am Bilanzstichtag einen Wert von CHF 10.3 Mrd. auf und erzielten eine stabile Nettorendite von 3.7%. Die Leerstandsquote konnte weiter auf 5.5% [6.4%] gesenkt werden. Dies zeigt wiederum die hohe Attraktivität des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site.

Die Entwicklung der Erträge in den immobiliennahen Gruppengesellschaften im Segment Dienstleistungen verlief ebenfalls erfreulich. Mit einem Betriebsertrag von CHF 356.7 Mio. resultierte eine deutliche Steigerung um 10.0% gegenüber dem Vorjahr. Der Immobilien-Dienstleister Wincasa erreichte mit CHF 67.0 Mio. ein Wachstum von 6.7%. Darin enthalten sind aufgrund der neuen Segmentierung auch die für Swiss Prime Site Immobilien erbrachten Property-Management-Leistungen. Mit der Einführung von Marktneuerungen konnte sich Wincasa im 1. Halbjahr 2017 noch stärker als Innovationsführer der Branche etablieren. So wurde als neue Dienstleistung aufgrund eines klaren Marktbedürfnisses der Bereich «Mixed-Use Site Management» eingeführt, d. h. die Bewirtschaftung und Vermarktung von gemischt genutzten Arealen. Die Assets unter Management von Wincasa erreichten einen neuen Rekordwert von CHF 65 Mrd. Jelmoli – The House of Brands konnte den Schwung, der im 2. Halbjahr 2016 aufgebaut wurde, gut ins neue Jahr mitnehmen. Der Umsatz auf eigenbewirtschafteten Flächen erreichte CHF 60.8 Mio. (+0.9%). Die Investitionen in Sortimente, Verkaufsformate und ins Gebäude zeigen die erwünschten Effekte. Der Aufbau der Onlinestrategie schreitet voran und wird in den kommenden Monaten intensiviert. Die im zukunftssträchtigen Geschäftsbereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter tätige Tertianum Gruppe konnte in den vergangenen Monaten wichtige Schritte einleiten, um sich weiter auf dem Markt als grösster privater Anbieter in diesem Sektor zu etablieren. Der stetige Ausbau des Netzwerks an hochwertigen Residenzen und Pflegezentren hinterlässt sowohl im Ertrag aus Leben im Alter von CHF 176.0 Mio. (+15.8%) als auch im Ertrag aus Vermietung positive Spuren. Die Umsetzung des einheitlichen Aussenaustritts («Branding») aller schweizweit 73 Standorte schreitet sehr gut voran und wird voraussichtlich im August abgeschlossen sein. Swiss Prime Site Solutions wurde 2017 als neuer Dienstleistungsbereich gegründet. Die Organisation wird kontinuierlich aufgebaut sowie neue Produkte kreiert. Der Betriebsertrag per 1. Halbjahr 2017 belief sich auf CHF 2.2 Mio. [CHF 2.6 Mio.] und besteht aktuell zur Hauptsache aus Kommissionen für die Verwaltung der Swiss Prime Anlagengestiftung, deren Immobilienvermögen mittlerweile auf rund CHF 1.4 Mrd. (Stand: Juli 2017) angewachsen ist.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017	Veränderung in %
Segment Immobilien	216.1	202.1	-6.5
Segment Dienstleistungen	8.9	13.7	54.8
Total Konzern	225.0	215.8	-4.1

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) der Swiss Prime Site Gruppe belief sich in den ersten sechs Monaten 2017 auf CHF 215.8 Mio. [CHF 225.0 Mio.]. Zum guten Resultat haben sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch das Segment Dienstleistungen beigetragen. Der leichte Rückgang im Segment Immobilien ist darauf zurückzuführen, dass im 1. Halbjahr 2017 geringere Erfolge aus Liegenschaftsverkäufen und Anteilen an assoziierten Unternehmen realisiert werden konnten.

Mit einem EBIT von CHF 202.1 Mio. [CHF 216.1 Mio.] bleibt das Segment Immobilien unverändert der wichtigste Ertrags-treiber von Swiss Prime Site. Darin enthalten ist ein Neubewertungserfolg von CHF 37.4 Mio. [CHF 36.9 Mio.]. Die positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios zeigt die Richtigkeit der Strategie auf, sich ausschliesslich auf erstklassige Immobilien und Areale zu fokussieren. Die Aufwertung ist geografisch gleichmässig verteilt und basiert zu einem guten Teil auf vorzeitig langfristig erneuerten Mietverträgen. Die Mietkonditionen konnten teilweise deutlich verbessert werden. Dies ist umso erfreulicher, als es sich bei jenen Verträgen vorwiegend um Retailflächen an zentralen Lagen handelt. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.42% nahm gegenüber Ende 2016 um 5 Basispunkte ab. Im Vergleich zur Vorjahresperiode wurden 2017 bisher nur geringe Vorsteuererfolge von CHF 0.3 Mio. [CHF 10.1 Mio.] aus Verkäufen von Liegenschaften sowie tiefere Erträge aus assoziierten Unternehmen (Parkings) realisiert, was zu dem geringen EBIT-Rückgang führte. Die Verkaufserfolge werden im 2. Halbjahr 2017 aufgrund des bereits erwähnten Verkaufs in Genf deutlich ansteigen. Der Betriebsaufwand im Segment Immobilien von CHF 47.1 Mio. [CHF 47.9 Mio.] entwickelte sich stabil.

Das Segment Dienstleistungen konnte deutlich zulegen und erwirtschaftete einen EBIT von CHF 13.7 Mio. (+54.8%). Innerhalb des Segments entwickelte sich Tertianum erfreulich. Der Ausbau des Netzwerks durch die Akquisitionen der BOAS-Standorte in der Westschweiz zeigt nach der Integration die ersten erhofften Skaleneffekte. Beim Immobilien-Dienstleister Wincasa trugen sowohl die Umsatzsteigerung wie auch weitere Effizienzverbesserungen mittels schlanker und digitalisierter Prozesse zu einer weiterhin guten Profitabilität bei. Der Geschäftsbereich Retail profitierte von einem starken ersten Quartal, während sich im zweiten eine gewisse Konsumzurückhaltung spürbar machte. Nichtsdestotrotz sind die Kundenreaktionen auf die neuen Sortimente positiv. Der Betriebsaufwand im Segment Dienstleistungen von CHF 343.0 Mio. [CHF 315.2 Mio.] erhöhte sich primär aufgrund gestiegener Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Akquisition von BOAS Senior Care. Die Swiss Prime Site Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 5696 Personen [5346].

Gewinn

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	225.0	215.8	-4.1
Finanzaufwand	-44.1	-39.2	-11.1
Finanzertrag	1.5	1.5	-4.0
Ertragssteueraufwand	-36.5	-37.1	1.6
Gewinn	145.9	141.0	-3.4
Gewinn ohne Neubewertungseffekte	134.4	131.0	-2.5

Die Swiss Prime Site Gruppe erzielte im 1. Halbjahr 2017 einen Gewinn von CHF 141.0 Mio. [CHF 145.9 Mio.]. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte erreichte CHF 131.0 Mio. [CHF 134.4 Mio.]. Pro Aktie lag der Gewinn bei CHF 1.97 [CHF 2.09] bzw. CHF 1.83 [CHF 1.93] ohne Neubewertungseffekte.

Das Finanzergebnis der ersten sechs Monate 2017 zeigt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. Der Finanzaufwand verminderte sich aufgrund der konsequenten Umsetzung der umsichtigen Finanzierungsstrategie deutlich auf CHF 39.2 Mio. [CHF 44.1 Mio.]. Im Gesamtjahr rechnet Swiss Prime Site mit einer weiteren Verbesserung des Finanzaufwands. Der Gewinn betrug CHF 141.0 Mio. [CHF 145.9 Mio.] bzw. CHF 131.0 Mio. [CHF 134.4 Mio.] ohne Neubewertungseffekte. Der leichte Rückgang ist, wie bereits erwähnt, primär darauf zurückzuführen, dass im 1. Halbjahr 2017 geringere Erfolge aus Liegenschaftsverkäufen realisiert werden konnten. Der Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten erreichte CHF 1.83 [CHF 1.93] und bildet damit eine solide Basis für eine stabile und attraktive Dividendenausschüttung.

Bilanzkennzahlen

	Angaben in	30.06.2016	30.06.2017	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	44.3	43.1	-2.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.0	-6.3
Nettoobjektrendite	%	3.9	3.7	-5.1
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.9	1.7	-10.5
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.7	11.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.2	46.0	1.8
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	64.20	64.63	0.7

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) nur zu Buchwerten enthalten

Die Swiss Prime Site Gruppe steht nach dem 1. Halbjahr 2017 weiterhin solide da. Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag robuste 43.1% und der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern lag bei CHF 64.63 pro Aktie. Dabei berücksichtigt ist die mit Valuta vom 20. April 2017 erfolgte Ausschüttung von CHF 3.70 je Aktie.

Die Swiss Prime Site Gruppe hat im Mai 2017 eine neunjährige Anleihe über CHF 250 Mio. mit einem Coupon von 0.825% ausgegeben. Die Lancierung erfolgte im Einklang mit der langfristigen Strategie, die Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten zu verlängern und von der aktuell attraktiven Marktlage zu profitieren. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals konnte auf 4.7 Jahre [4.2 Jahre] verlängert und der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz auf 1.7% [1.9%] gesenkt werden. In Relation zur erzielten Nettorendite von 3.7% auf dem Immobilienportfolio generiert Swiss Prime Site einen stabilen Zinssatzspread von 2.0% [2.0%]. Die Eigenkapitalquote lag per Jahresmitte bei 43.1% und befindet sich damit in dem per Jahresende angepeilten Zielkorridor von rund 45%. Der NAV nach latenten Steuern betrug CHF 64.63 pro Aktie und lag 0.7% über dem Vorjahreswert bzw. 2.7% unter dem Wert von CHF 66.41 per 31. Dezember 2016. Dabei berücksichtigt ist die am 20. April 2017 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.70 je Aktie. Die annualisierte Eigenkapitalrendite lag bei 6.0% [6.4%] und befindet sich damit ebenfalls im langfristig angestrebten Zielbereich.

Ausblick

Swiss Prime Site ist auf sehr gutem Weg, die Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2017 zu erfüllen. Dazu zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen, eine nochmalige Senkung der Leerstandsquote, das weitere Wachstum des Immobilienportfolios mit einer gut gefüllten Entwicklungspipeline im Wert von rund CHF 2 Mrd. sowie eine stabile und attraktive Ausschüttung an die Aktionäre.

KONZERN- RECHNUNG

KONZERN- ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	5	225 523	231 088
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	5	54 848	57 818
Ertrag aus Retail	5	60 208	60 780
Ertrag aus Leben im Alter	5	151 914	175 888
Ertrag aus Asset Management	5	2 570	2 176
Andere betriebliche Erträge	5	2 311	2 775
Betriebsertrag		497 374	530 525
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	11	36 713	37 412
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		8 631	1 084
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	10 114	257
Immobilienaufwand		-62 156	-66 555
Warenaufwand		-45 644	-46 939
Personalaufwand	7	-179 777	-203 274
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen		-9 045	-6 444
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		-1 132	-1 096
Andere betriebliche Aufwendungen		-30 103	-29 177
Betriebsaufwand		-327 857	-353 485
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		224 975	215 793
Finanzaufwand	8	-44 056	-39 171
Finanzertrag	8	1 522	1 461
Gewinn vor Ertragssteuern		182 441	178 083
Ertragssteuern	9	-36 545	-37 122
Gewinn		145 896	140 961
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		146 590	140 952
Anteil Minderheiten		-694	9
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	14	2.09	1.97
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	14	1.97	1.92

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1000	Anhang	31.12.2016	30.06.2017
Aktiven			
Flüssige Mittel		160 326	140 010
Wertschriften		479	484
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		93 946	95 345
Sonstige kurzfristige Forderungen		8 261	10 511
Vorräte		28 463	28 534
Rechnungsabgrenzungen		35 450	40 484
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	10/11	13 000	11 071
Total Umlaufvermögen		339 925	326 439
Renditeliegenschaften	11	10 079 100	10 252 648
Mobiles Sachanlagevermögen		62 806	60 027
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 976	53 021
Aktiv latente Ertragssteuern		11 902	12 347
Übrige Finanzanlagen		2 750	2 053
Immaterielle Anlagen		7 567	8 701
Total Anlagevermögen		10 218 101	10 388 797
Total Aktiven		10 558 026	10 715 236
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	678 136	552 129
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15 088	14 361
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		126 975	131 899
Rechnungsabgrenzungen		120 401	136 177
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		940 600	834 566
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	3 805 509	4 166 854
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 065 637	1 095 074
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 871 146	5 261 928
Total Verbindlichkeiten		5 811 746	6 096 494
Aktienkapital		1 093 627	1 093 627
Kapitalreserven		888 187	623 923
Eigene Aktien		- 109	-
Gewinnreserven		2 765 295	2 901 903
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		4 747 000	4 619 453
Minderheiten		- 720	- 711
Total Eigenkapital		4 746 280	4 618 742
Total Passiven		10 558 026	10 715 236

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERN- GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Gewinn		145 896	140 961
Abschreibungen		10 177	7 540
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	11	–36 713	–37 412
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6	–10 114	–257
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–8 631	–1 084
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 209	2 362
Finanzaufwand	8	44 056	39 171
Finanzertrag	8	–1 522	–1 461
Ertragssteueraufwand	9	36 545	37 122
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–578	–484
Veränderung Vorräte		–565	8
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		2 980	–3 538
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–5 208	–1 466
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		–42 537	–6 387
Ertragssteuerzahlungen		–50 696	–22 840
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		85 299	152 235
Investitionen in Renditeliegenschaften	11	–162 706	–91 270
Devestitionen von Renditeliegenschaften	11	–	13 245
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		–8 320	–3 430
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommene flüssige Mittel	3	–49 480	–14 431
Investitionen in Finanzanlagen		–110 000	–
Devestitionen von Finanzanlagen		120 492	1 280
Investitionen in immaterielle Anlagen		–2 612	–2 230
Erhaltene Zinszahlungen		305	585
Erhaltene Dividenden		2 277	2 298
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–210 044	–93 953
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		–259 608	–264 471
Erwerb eigener Aktien		–2 121	–2 048
Emissionen Anleihen	12	–	249 050
Emission Wandelanleihe		246 968	–
Rückzahlung Wandelanleihe	12	–40 700	–
Veränderung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		130 753	–173 561
Veränderung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		19 039	149 914
Geleistete Zinszahlungen		–43 738	–37 482
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		50 593	–78 598
Veränderung flüssige Mittel		–74 152	–20 316
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		234 929	160 326
Flüssige Mittel am Ende der Periode		160 777	140 010

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERN- EIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minder- heiten	Total Eigen- kapital
Total per 31.12.2015 (publiziert nach IFRS)		1 065 668	1 023 578	-	102 027	2 764 450	4 955 723	243	4 955 966
Überleitung von IFRS zu Swiss GAAP FER	2.2	-	209	-209	-102 027	-242 523	-344 550	-	-344 550
Total per 01.01.2016 (Swiss GAAP FER)		1 065 668	1 023 787	-209	-	2 521 927	4 611 173	243	4 611 416
Gewinn		-	-	-	-	146 590	146 590	-694	145 896
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppen- gesellschaften		-	-	-	-	-61 605	-61 605	-	-61 605
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 19.04.2016		-	-259 608	-	-	-	-259 608	-	-259 608
Wandlung von 29930 Anteilen der CHF 190.35 Mio.-Wandelan- leihe in 1827383 Namenaktien		27 959	119 740	-	-	-	147 699	-	147 699
Ausgabe Wandelanleihe 0.25%, Eigenkapitalanteil		-	4 236	-	-	-	4 236	-	4 236
Aktienbezogene Vergütungen		-	10	2 199	-	-	2 209	-	2 209
Erwerb eigene Aktien		-	-	-2 121	-	-	-2 121	-	-2 121
Total per 30.06.2016		1 093 627	888 165	-131	-	2 606 912	4 588 573	-451	4 588 122
Total per 31.12.2016 (publiziert nach IFRS)		1 093 627	888 078	-	119 740	3 075 867	5 177 312	-720	5 176 592
Überleitung von IFRS zu Swiss GAAP FER	2.2	-	109	-109	-119 740	-310 572	-430 312	-	-430 312
Total per 01.01.2017 (Swiss GAAP FER)		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 Gruppen- gesellschaften		-	-	-	-	-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

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG DER KONZERNRECHNUNG

1 Geschäftstätigkeit

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

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

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, Frohburgstrasse 1, Olten, wird seit 1. Januar 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» erstellt. 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 2016 betrachtet werden, die noch in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurde. 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 in CHF 1000 gerundet. Alle Gruppengesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

2.2 Restatement Swiss GAAP FER

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

2.2.1 Liegenschaften

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site besteht unter Swiss GAAP FER ausschliesslich aus Liegenschaften, welche, dem Kerngeschäft entsprechend, zu Renditezwecken gehalten werden. Dies beinhaltet auch die vormals unter IFRS als Betriebsliegenschaften klassifizierten Immobilien, welche unter Swiss GAAP FER bilanziell umgegliedert wurden (siehe auch Anhang 11 «Renditeliegenschaften»). Die Bewertung erfolgt gemäss Swiss GAAP FER 18 «Sachanlagen» zu aktuellen Werten (Fair Value). Die bisher unter IFRS angewandte Bewertungstechnik zur Bestimmung des Fair Values auf Immobilien bleibt unverändert. Neu werden sämtliche Wertänderungen auf Immobilien vollständig im Periodenergebnis erfasst, wogegen die Wertänderungen für die ehemals als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien unter IFRS grundsätzlich im Gesamtergebnis erfasst wurden. Weiter entfallen auch die unter dem IFRS-Neubewertungsmodell erfassten Abschreibungen auf den vormals als Betriebsliegenschaften klassierten Immobilien. Die gesonderte Darstellung der innerhalb von Swiss Prime Site genutzten Liegenschaften entfällt somit unter Swiss GAAP FER.

2.2.2 Goodwill, Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen

Goodwill aus Akquisitionen wird gemäss dem nach Swiss GAAP FER 30 «Konzernrechnung» bestehenden Wahlrecht per Erwerb direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Nach IFRS wurde der Goodwill aktiviert, nicht abgeschrieben und dafür jährlich auf Werthaltigkeit geprüft. Markennamen und Kundenstamm werden bei Akquisitionen nach Swiss GAAP FER nicht aktiviert und sind somit Teil des Goodwills, wogegen sie nach IFRS im Rahmen der Kaufpreisuordnung separat aktiviert

wurden. Die nach Swiss GAAP FER verlangte Schattenrechnung für die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und Abschreibung des Goodwill findet sich in Anhang 13 «Goodwill». Die Abschreibung des Kundenstamms erfolgte linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Markennamen (ausser SENIOcare, Aufgabe der Marke) wurden nicht abgeschrieben und dafür jährlich auf Werthaltigkeit überprüft.

2.2.3 Personalvorsorge

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

2.2.4 Latente Ertragssteuern

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

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

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 31.12.2016
Gewinn nach IFRS	132 020	311 205
Überleitung zu Swiss GAAP FER:		
Amortisation Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen	1 953	5 074
Anpassung Personalaufwand (Pensionspläne)	4 899	–28 467
Bewertung Liegenschaften	11 165	23 004
Latente Steuern	–4 141	314
Total Anpassungen Gewinn	13 876	–75
Total Gewinn nach Swiss GAAP FER	145 896	311 130

in CHF 1000	01.01.2016	30.06.2016	31.12.2016
Eigenkapital nach IFRS	4 955 966	4 948 602	5 176 592
Überleitung zu Swiss GAAP FER:			
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen	–369 520	–443 363	–451 146
Verrechnung Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen	–71 884	–71 355	–68 234
Pensionsverpflichtungen/-guthaben	105 107	179 786	95 795
Latente Steuern	–8 253	–25 548	–6 727
Total Anpassungen Eigenkapital	–344 550	–360 480	–430 312
Total Eigenkapital nach Swiss GAAP FER	4 611 416	4 588 122	4 746 280

2.2.5 Anpassung der Segmentberichterstattung

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

3 Änderungen des Konsolidierungskreises

Gründung Swiss Prime Site Solutions AG

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

Akquisition Résidence Gottaz Senior S.A.

Per 30. Juni 2017 wurden 100% der Aktien der Résidence Gottaz Senior S.A., Morges, erworben. Die Transaktion umfasst vier qualitativ hochwertige Liegenschaften inklusive einer Parkanlage mit einer Fläche von über 12000m² sowie das dazugehörige Wohn- und Pflegezentrum La Gottaz mit 45 Pflegebetten. Mit dem Zukauf baut Swiss Prime Site ihr Immobilienportfolio wie auch die Präsenz im Bereich Leben im Alter in der Romandie aus. Der Betrieb wurde bis anhin durch die Tertianum Gruppe im Mandatsverhältnis geführt. Per Erwerbszeitpunkt wurden der Preis sowie die zu übernehmenden Werte provisorisch festgelegt. Der Kaufpreis beträgt demnach CHF 14.478 Mio. und beinhaltet Liegenschaften im Umfang von CHF 23.820 Mio., übrige Aktiven von CHF 2.300 Mio., Verbindlichkeiten von CHF 15.986 Mio. sowie einen Goodwill von CHF 4.344 Mio. Der Goodwill wurde direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Gruppeninterne Fusionen

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

4 Segmentberichterstattung

Swiss Prime Site ist ein Konzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft (Kerngeschäft) betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Liegenschaften. Im Weiteren operiert Swiss Prime Site in immobiliennahen Geschäftsfeldern. Im Berichtsjahr wurde die Segmentierung des Konzerns neu definiert und folglich die Segmentberichterstattung angepasst. Erläuterungen diesbezüglich sind in Anhang 2.2.5 «Anpassung der Segmentberichterstattung» enthalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2017

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen ¹	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

¹ Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 (Leben im Alter)

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2016

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen ¹	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2016 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	207 775	44 678	252 453	-26 930	225 523
davon von Dritten	180 845	44 678	225 523	–	225 523
davon von anderen Segmenten	26 930	–	26 930	-26 930	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	62 769	62 769	-7 921	54 848
Ertrag aus Retail	–	60 211	60 211	-3	60 208
Ertrag aus Leben im Alter	–	151 954	151 954	-40	151 914
Ertrag aus Asset Management	–	2 570	2 570	–	2 570
Andere betriebliche Erträge	504	2 142	2 646	-335	2 311
Betriebsertrag	208 279	324 324	532 603	-35 229	497 374
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	36 942	-229	36 713	–	36 713
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 631	–	8 631	–	8 631
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 114	–	10 114	–	10 114
Immobilienaufwand	-29 200	-67 961	-97 161	35 005	-62 156
Warenaufwand	–	-45 644	-45 644	–	-45 644
Personalaufwand	-7 878	-171 908	-179 786	9	-179 777
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	-537	-8 508	-9 045	–	-9 045
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	-83	-1 049	-1 132	–	-1 132
Andere betriebliche Aufwendungen	-10 167	-20 151	-30 318	215	-30 103
Betriebsaufwand	-47 865	-315 221	-363 086	35 229	-327 857
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	216 101	8 874	224 975	–	224 975
Finanzaufwand	–	–	–	–	-44 056
Finanzertrag	–	–	–	–	1 522
Gewinn vor Ertragssteuern	–	–	–	–	182 441

¹ Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016 (Immobiliendienstleistungen)
Akquisition der BOAS Senior Care per 29.02.2016 (Leben im Alter)

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

5 Betriebsertrag

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	214 265	213 313
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	24 975	29 420
Mietausfall aus Leerständen	-13 717	-11 645
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	225 523	231 088
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	54 848	57 818
Ertrag aus Retail, brutto	68 692	68 843
Rabatte	-8 484	-8 063
Ertrag aus Retail	60 208	60 780
Ertrag aus Leben im Alter	151 914	175 888
Ertrag aus Asset Management	2 570	2 176
Andere betriebliche Erträge	2 311	2 775
Total Betriebsertrag	497 374	530 525

Details zum Ertrag aus Vermietung

Per 30. Juni 2017 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2016 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %	30.06.2017 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	43 855	10.3	55 823	13.0
Über 1 Jahr	46 097	10.8	45 532	10.6
Über 2 Jahre	40 351	9.5	38 177	8.9
Über 3 Jahre	36 573	8.6	66 784	15.5
Über 4 Jahre	63 880	15.0	42 787	10.0
Über 5 Jahre	36 964	8.7	21 216	4.9
Über 6 Jahre	11 785	2.8	18 673	4.3
Über 7 Jahre	16 508	3.9	19 562	4.6
Über 8 Jahre	17 795	4.2	8 832	2.1
Über 9 Jahre	10 764	2.5	10 315	2.4
Über 10 Jahre	100 580	23.7	102 021	23.7
Total	425 152	100.0	429 722	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 2017 [30. Juni 2016].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 20.2% [20.3%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	30.06.2016	30.06.2017
Coop	6.4	6.2
Migros	4.9	5.0
Swisscom	3.4	3.4
Inditex S.A.	n.a.	2.9
Zürich-Versicherungs-Gesellschaft AG	2.7	2.7
Schweizerische Post	2.9	n.a.

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 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	3 220	257
Verkaufsverluste Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	-6	-
Verkaufsgewinne gemischte Liegenschaften	6 900	-
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	10 114	257

In der Berichtsperiode wurde eine [keine im 1. Halbjahr 2016] Renditeliegenschaft verkauft. Der im Vorjahr ausgewiesene Verkaufserfolg beinhaltet nachträgliche, an Bedingungen geknüpfte Kaufpreiszahlungen aus im Jahr 2015 ausgeführten Transaktionen.

7 Personalaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Löhne und Gehälter	– 151 471	– 168 514
Sozialversicherungsaufwand	– 12 093	– 15 958
Personalvorsorge	– 10 838	– 13 249
Diverse Personalaufwände	– 5 375	– 5 553
Total Personalaufwand	– 179 777	– 203 274
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	5 346	5 696
Anzahl Vollzeitstellen per 30.06.	3 976	4 589

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

8 Finanzerfolg

Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Zinsaufwand	– 44 321	– 39 323
Anderer Finanzaufwand	265	152
Total Finanzaufwand	– 44 056	– 39 171

Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Zinsertrag	309	582
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	128	259
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	572	620
Anderer Finanzertrag	513	–
Total Finanzertrag	1 522	1 461

9 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	– 11 321	– 10 375
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	– 10	685
Total laufende Ertragssteuern	– 11 331	– 9 690
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	– 26 894	– 28 717
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	–	1 181
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	1 878	– 241
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	– 217	345
Übrige latente Steuern	19	–
Total latente Steuern	– 25 214	– 27 432
Total Ertragssteuern	– 36 545	– 37 122

10 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx (Espace Tourbillon) – Teilprojekt	–	9930
Wattwil, Ebnaterstrasse 45	–	1141
Locarno, Parking Centro	13000	–
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	13000	11071

Die Liegenschaft in Locarno wurde im Berichtsjahr verkauft.

11 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1000	Unbebaute Grundstücke	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Gemischte Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Total per 31.12.2015 (publiziert nach IFRS)	66 290	8 139 398	239 647	346 690	8 792 025	–	8 792 025
Überleitung von IFRS zu Swiss GAAP FER	–	894 582	–	–	894 582	–	894 582
Total per 01.01.2016 (Swiss GAAP FER)	66 290	9 033 980	239 647	346 690	9 686 607	–	9 686 607
Käufe	–	115 981	–	–	115 981	–	115 981
Folgeinvestitionen	4 334	25 785	172	16 434	46 725	–	46 725
Aktivierte Bauzinsen	–	111	–	299	410	–	410
Umklassierungen	–35 848	13 558	–	–100 235	–122 525	122 525	–
Positive Fair Value-Anpassung	241	83 897	1 618	2 517	88 273	–	88 273
Negative Fair Value-Anpassung	–1 411	–48 649	–140	–1 360	–51 560	–	–51 560
Fair Value-Anpassung 1. Halbjahr 2016	–1 170	35 248	1 478	1 157	36 713	–	36 713
Total per 30.06.2016	33 606	9 224 663	241 297	264 345	9 763 911	122 525	9 886 436
Käufe	–	113 423	27 901	–	141 324	–	141 324
Folgeinvestitionen	14 461	39 552	505	36 515	91 033	–	91 033
Aktivierte Bauzinsen	40	174	–	405	619	–	619
Umklassierungen	–14 453	101 072	–	22 906	109 525	–109 525	–
Abgänge aus Verkauf	–	–59 926	–	–	–59 926	–	–59 926
Positive Fair Value-Anpassung	1 062	90 381	1 598	215	93 256	–	93 256
Negative Fair Value-Anpassung	1 182	–42 621	–2 148	–17 055	–60 642	–	–60 642
Fair Value-Anpassung 2. Halbjahr 2016	2 244	47 760	–550	–16 840	32 614	–	32 614
Total per 31.12.2016	35 898	9 466 718	269 153	307 331	10 079 100	13 000	10 092 100
Käufe	–	–	–	28 191	28 191	–	28 191
Folgeinvestitionen	396	45 152	788	47 653	93 989	–	93 989
Aktivierte 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	89 637	962	4 399	95 029	–	95 029
Negative Fair Value-Anpassung	–421	–54 257	–998	–1 941	–57 617	–	–57 617
Fair Value-Anpassung 1. Halbjahr 2017	–390	35 380	–36	2 458	37 412	–	37 412
Total per 30.06.2017	35 904	9 534 509	269 905	412 330	10 252 648	11 071	10 263 719

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1000	Unbebaute Grundstücke	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Gemischte Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Brandversicherungswerte¹							
Per 01.01.2016	7 547	6 187 857	131 653	555 112	6 882 169	–	6 882 169
Per 01.01.2017	1 975	6 489 427	148 005	311 068	6 950 475	19 423	6 969 898
Per 30.06.2017	2 067	6 477 964	146 229	303 457	6 929 717	1 308	6 931 025
Nettomieterttrag²							
01.01.–30.06.2016	174	191 617	5 435	292	197 518	3 030	200 548
01.01.–30.06.2017	186	195 301	5 876	305	201 668	–	201 668
Leerstandsquote in %							
01.01.–30.06.2016	2.4	6.5	4.0	15.3	6.4	2.4	6.4
01.01.–30.06.2017	0.4	5.5	4.0	–	5.5	–	5.5

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% [von 2.1% bis 5.2% per 31. Dezember 2016]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.42% [3.47% per 31. Dezember 2016].

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b (Schönburg)

Projektbeschreibung	Die Büroliegenschaft mit total über 30000m ² Nutzfläche wurde 1970 von Theo Hotz nach einem Projektwettbewerb als Hauptsitz der Schweizerischen Post errichtet. Der geltende Gestaltungsplan ist auf den aktuellen Bestand ausgerichtet und lässt sehr viele Nutzungen zu, namentlich auch Wohnen. Swiss Prime Site konnte 2014 die Schönburg erwerben und hat, nach dem Wegzug der Post, aufgrund umfangreicher Variantenstudien entschieden, die Struktur inklusive der Untergeschosse zu erhalten und einen hochwertigen Wohn- und Hotelkomplex zu schaffen. Auf acht Obergeschossen sollen rund 140 qualitativ hochstehende Wohnungen und im Nordflügel ein Businesshotel von 3*-Niveau mit 180 Zimmern entstehen. Der niedrige Annexbau auf der Ostseite wird neu erstellt und soll attraktive «Townhouses» sowie einen Coop-Lebensmittelmarkt und ein Fitness-Studio aufnehmen. Das Hauptgebäude wird praktisch ausgekernt und erhält vier zusätzliche Fluchttreppenhäuser sowie eine neue Fassade. Die gesamte Haustechnik und der Ausbau werden ersetzt. Die Erstellungskosten werden auf ca. CHF 134 Mio. geschätzt.
Projektstand	Das im August 2016 eingereichte Baugesuch wurde im Februar 2017 bewilligt. Nach einer parallelen Projektoptimierung mit zwei Totalunternehmern erhielt im Herbst 2016 Losinger Marazzi den Zuschlag für die Ausführung einschliesslich des Hotelausbaus. Ein BIM-Projektentwicklungsplan (Building Information Modeling) regelt die BIM-basierte Zusammenarbeit zwischen den wichtigsten am Planungs- und Bauprozess beteiligten Parteien. Mit den digitalen Modellen wird u. a. 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. Die inneren Abbrüche und Altlastenbereinigungen sind weitgehend abgeschlossen. Demnächst beginnt die Fassadendemontage.
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 1000m ² sowie für ein Fitness-Studio der Marke UPDATE. Eigentumswohnungen sollen keine angeboten werden. Die Vermietung der Wohnungen wird im Jahr 2018 beginnen. Über die Projektwebsite sind bereits diverse Anfragen eingegangen.
Fertigstellung	Bezug der Wohnungen im Spätsommer 2019. Hotel, Retailflächen und Fitness gehen wegen des Mieterausbaus einige Monate später in Betrieb.

Meyrin, Chemin de Riantbosson (Riantbosson Centre)

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

Meyrin, Route de Pré-Bois 14 (Geneva Business Terminal)

Projektbeschreibung	Das Grundstück liegt in der Gemeinde Meyrin in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Genf-Cointrin. Im Jahr 2003 wurde auf der Nachbarparzelle ein Hotel realisiert, gleichzeitig wurde auf der Parzelle ein Untergeschoss mit Tiefgarage und Lagerräumen als Vorbereitungsarbeiten für einen zukünftigen Anbau errichtet. Im Jahr 2005 übte der Hotelbetreiber seine Kaufoption aus; die Transaktion wurde im Jahr 2010 abgeschlossen. Swiss Prime Site konnte das Grundstück im Rahmen der Jelmoli-Akquisition im Jahr 2009 erwerben. Die Projektentwicklung startete im Jahr 2014 mit dem Ziel, flexible und schlüsselfertige Räumlichkeiten für lokale kleine und mittlere Unternehmungen auf dem Markt anzubieten, und dies bei kurzen Mietlaufzeiten. 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 auf eine minimale Grösse von 80 m ² unterteilt werden. Sie eignet sich daher bestens für diese Zielgruppe. Das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt ca. CHF 14 Mio.
Projektstand	Die Baubewilligung und das Abänderungsgesuch sind rechtskräftig; die TU-Vergabe ist an die Firma Induni SA erfolgt und die Bauarbeiten haben im November 2016 begonnen. Die notwendigen Dienstbarkeiten mit dem Nachbarn wurden notariell beurkundet.
Vermietungsstand ¹	Derzeit lässt sich ein reges Interesse bei kleineren und mittleren Unternehmen feststellen, die aus ihren bestehenden Räumlichkeiten umziehen möchten und nach neuwertigen sowie flexiblen Mietflächen mit kurzen Mietlaufzeiten suchen. Bei KMUs ist der Entscheidungsprozess eher kurz. Die Vermarktungsaktivitäten schreiten planungsgemäss voran.
Fertigstellung	Anfang 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. Anstelle eines unrentablen Umbaus wurde entschieden, zwei Ersatzneubauten zu entwickeln, die durch die Seestrasse getrennt, aber unterirdisch verbunden sind. Die Residenz wird gesamthaft 60 Wohnungen und 40 Pflegezimmer aufweisen und bietet überdies im gehobenen «Seehaus» für Bewohner und Passanten ein öffentliches Restaurant mit Terrasse an. Tertianum mietet die rund 7'700 m ² oberirdische Nutzfläche sowie die 55 Parkplätze für 20 Jahre fest mit Verlängerungsoption.
Projektstand	Das Baugesuch wurde Ende Juni 2017 eingereicht. Im Rahmen des neuen Gestaltungsplans müssen Teile der Grundstücke an die Gemeinde abgetreten werden. Zur Optimierung des technisch anspruchsvollen Projekts findet eine kooperative Totalunternehmerkonkurrenz mit drei Partnern statt, deren Ergebnisse im Herbst 2017 vorliegen sollen.
Vermietungsstand ¹	Voll vermietet.
Fertigstellung	Mit dem Baubeginn ist Anfang 2018 zu rechnen; die Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2020.

Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx (Espace Tourbillon)

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist Alleineigentümerin einer der letzten grossen Bauparzellen in der ZIPLA (Zone Industrielle Plan-les-Ouates) mit einer Fläche von ca. 28'400 m ² . Das Projekt ist durch fünf oberirdische Baukörper charakterisiert, welche auf einem gemeinsamen dreigeschossigen Untergeschoss zu stehen kommen. Die flexiblen Gewerbebauten mit einer unterirdischen optimalen Logistik-Infrastruktur für LKWs sind auf die Bedürfnisse von Grossindustrie sowie Retail ausgerichtet. Die Obergeschosse eignen sich bestens für Hightech, Biotech, Cleantech und R&D sowie Gewerbe, Handel oder Büro. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt 95'000 m ² . Das Investitionsvolumen (inkl. Land) beträgt ca. CHF 351 Mio.
Projektstand	Die rechtskräftige Bewilligung für das Projekt liegt vor, der Totalunternehmer Implenia hat mit den Bautätigkeiten begonnen. Das gesamte Projekt wird bis Ende 2021 erstellt werden.
Vermietungsstand ¹	Zwei Gebäude werden diesen Sommer an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft. Die Transaktion soll im August stattfinden. Die Swiss Prime Site Immobilien AG wird die über 36'000 m ² ober- und unterirdische Nutzfläche Ende 2020 beziehungsweise zu Beginn des Jahres 2021 schlüsselfertig an den Käufer übergeben. Für die verbleibenden drei Gebäude sind ca. 10% der Flächen vorvermietet. Die Vermarktungskampagne wird ab Juli sukzessive bis September 2017 hochgefahren.
Fertigstellung	2021

Richterswil, Gartenstrasse 7–15 (Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelblick)

Projektbeschreibung	Swiss Prime Site ist es gelungen, drei aneinandergrenzende Parzellen verschiedener Grundeigentümer in der Kernzone von Richterswil zu akquirieren. Ein Grundstück gehörte der Gemeinde Richterswil und war für den Bau eines Alterszentrums bestimmt. Einen weiteren Teil des insgesamt 6700m 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. In zentraler Lage Richterswils und wenige Gehminuten vom Bahnhof, von Einkaufsmöglichkeiten und vom Ufer des Zürichsees wird ein Wohn- und Pflegezentrum für die Tertianum Gruppe mit ca. 60 Pflegeplätzen sowie betreuten Alterswohnungen entstehen. Ergänzend sind weitere Wohnungen geplant. Das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt ca. CHF 50 Mio. Für den Kauf der Gemeindeparzelle hat Swiss Prime Site mit der Gemeinde Richterswil eine Leistungsvereinbarung unterzeichnet und garantiert damit zusammen mit der Tertianum Gruppe die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Pflegeplätzen in der Gemeinde Richterswil. Das Projekt bildet ein «Public-Private Partnership» mit enormem Vorbildcharakter für die Zukunft.
Projektstand	Nach dem Abschluss der Studie wird in der zweiten Jahreshälfte 2017 mit der Planung des Gesamtprojekts begonnen. Die Baueingabe ist für Anfang 2018 geplant. Daran anschliessend wird sich die Realisierung bis in die zweite Jahreshälfte 2020 erstrecken. Im Herbst 2020 sollen das Wohn- und Pflegezentrum sowie die Alterswohnungen bezugsbereit sein.
Vermietungsstand ¹	Der Hauptmieter wird die Gruppengesellschaft Tertianum sein, ein langfristiger Mietvertrag wird noch abgeschlossen.
Fertigstellung	Ende 2020

Schlieren, Zürcherstrasse 39 (NZZ-Areal)

Projektbeschreibung	Das ehemalige Druckzentrum der NZZ wurde im Dezember 2015 übernommen und soll zu einem innovativen Standort für Wissens- und Informationstransfer umgenutzt werden. Angedacht sind neben Infrastruktur für Dienstleistungsunternehmen, Aus- und Weiterbildungen sowie Forschung und Entwicklung auch Coworking Spaces und Räume für das Gemeinwesen und Kultur. Dabei soll die Gebäudestruktur weitestgehend erhalten bleiben und die bis zu 18m hohen Räume den zukünftigen Nutzern ein einmaliges Raumerlebnis bieten. Im Fokus der Entwicklung steht die Kreation eines Ecosystems, innerhalb dessen neues Wissen entstehen soll 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 die Struktur der Liegenschaft sind dafür hervorragend geeignet. Zurzeit werden die Erweiterungsmöglichkeiten des Gesamtareals untersucht. Resultate einer entsprechenden Studie weisen eine Vielzahl von Möglichkeiten aus. Daraus abgeleitete Planungsschritte werden mit den unterschiedlichen Interessengruppen erörtert.
Projektstand	Als erster wichtiger Schritt im Entwicklungsprozess erfolgte im November 2016 die Unterzeichnung eines langfristigen Mietvertrages mit Zühlke Engineering AG. Das Unternehmen wird im Laufe des Geschäftsjahres 2019 seinen Schweizer Hauptsitz ins ehemalige NZZ-Druckzentrum verlegen. Zühlke deckt alle Phasen des Business-Innovations-Prozesses ab und führt Produkte sowie Anwendungen von der Idee über die Realisierung bis zum Betrieb in seinem Portfolio. Mit 500 Mitarbeitern beansprucht die Firma Zühlke rund 8500m ² Fläche. Im Rahmen einer Zwischennutzungsstrategie (2016/17) sind unterschiedliche Flächen an verschiedene Technologie-Start-ups vermietet. Die zukünftige Event-Halle wurde ebenfalls in Betrieb genommen und mit Anlässen wie dem Top100-Swiss-Start-up-Event erfolgreich positioniert. Die Projektierung ist im Gange – das Baugesuch wurde im Juli 2017 eingereicht. Der Baustart ist für 2018 vorgesehen.
Vermietungsstand ¹	Ca. 40%
Fertigstellung	2019

Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg (Siemens-Areal)

Projektbeschreibung	Das Entwicklungsprojekt «Siemens-Areal» schafft ein Raumangebot für kleine, mittlere und grössere Dienstleister und Gewerbetreibende, welches innerhalb einer vielseitig nutzbaren Gebäudestruktur bezogen auf Ausdruck, Flexibilität und Simplizität neue Massstäbe setzt. Das Projekt ist von Grund auf bedürfnisorientiert konzipiert: Es bietet durch zweigeschossige Räume, in welchen nutzerspezifische Mezzaningeschosse eingezogen werden können, seinen Mietern genau so viel Raum, wie sie gerade brauchen. Arbeitsfläche wird neu als Raumerlebnis definiert. Dies ermöglicht den Unternehmen, Arbeitsplätze und Arbeitsatmosphäre individuell zu gestalten. Die räumliche Flexibilität erlaubt zudem, Arbeitsabläufe und auch Infrastruktur neu zu organisieren. Die enorme Flexibilität inspiriert, führt zu neuen Ideen und unterstützt diese Firmen auch in ihren Veränderungsprozessen. Im Zentrum der Angebotsleistung stehen baulich und technisch optimierte, schnell verfügbare und flexibel nutz- und anpassbare Flächen zu attraktiven Preisen. Die Begegnung von Dienstleistungsfirmen mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks ist in der angestrebten Form in der Stadt Zürich einzigartig. Sie gibt die logische Antwort auf die zunehmende Verschränkung und wechselseitige Ergänzung von sekundärem und tertiärem Sektor.
Projektstand	Der gesamte Planungs- und Realisationsprozess verläuft nach Lean-Prinzipien. Der sogenannte «Lean Construction Process» steht dem traditionellen Prozess und den daraus resultierenden Anreizen und Interessen der involvierten Parteien in vielerlei Hinsicht diametral entgegen. Ziel von Lean Construction ist, dem Nutzer – und somit dem Investor – den grösstmöglichen Nutzen zu bringen und dabei Verschwendung maximal zu reduzieren. Verschwendung entsteht innerhalb des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, in Planung, Erstellung und Betrieb. Die Anwendung von Methoden und Prinzipien von Lean Construction über den gesamten Entwicklungsprozess einer Immobilie ist neu in die Schweiz. Somit stellt das Entwicklungsprojekt «Siemens-Areal» hinsichtlich Abwicklungsprozess ein Pilotprojekt für Swiss Prime Site dar, welches exemplarisch für zukünftige Projekte stehen könnte. Die rechtskräftige Bewilligung für das Projekt wurde Mitte 2017 erreicht. Die Baustelle konnte nahtlos gestartet werden. Das Projekt erfährt auch während der Bauphase mittels Methoden wie «Target Value Design» und «Last Planner System» Innovation und Optimierung.
Vermietungsstand ¹	Wegen des hohen Innovationsgehaltes des Projektes wurde bis zur Rechtskraft der Baubewilligung absolute Vertraulichkeit verfügt. Entsprechend starten die Kommunikation und die aktive Vermarktung erst im 3. Quartal 2017. Diskussionen mit Interessenten aus dem Swiss Prime Site Netzwerk über ca. 40% der vermietbaren Fläche sind allerdings bereits angelaufen.
Fertigstellung	Bezug im 1. Quartal 2019.

Zürich, Brandschenkestrasse 25 (Motel One)

Projektbeschreibung	Die Büroliegenschaft an der Brandschenkestrasse 25 wird zu einem Hotel mit 394 Zimmern umgebaut. Das Investitionsvolumen beträgt ca. CHF 77.5 Mio., um die Hofrandbebauung zu einem Hotel umzunutzen. Der Umbau der vier Gebäude auf dem 3900m ² grossen Grundstück erfolgt unter weitestgehender Erhaltung ihrer unterschiedlichen und teilweise denkmalgeschützten Architektur. Die ausgezeichnete innerstädtische Lage Nähe Bahnhofstrasse und das Flächenangebot der Liegenschaft eignen sich hervorragend für ein Hotel nach dem Betriebs- und Designkonzept der Motel One Group.
Projektstand	Der Ausführungsauftrag wurde dem Totalunternehmer Anfang 2015 erteilt. Die Baufreigabe ist im September 2015 erfolgt. Die Hotelöffnung ist Ende Juli 2017 erfolgt.
Vermietungsstand ¹	Das ganze Gebäude ist an die Motel One Group per Sommer 2017 vermietet.
Fertigstellung	Juli 2017

Zürich, Etzelstrasse 14 (Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelgut)

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

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2017

12 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
Grundpfandgesicherte Kredite	677 200	550 800
Übrige Kredite	936	1 329
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	678 136	552 129
Grundpfandgesicherte Kredite	2 353 951	2 465 290
Wandelanleihen	243 241	243 760
Anleihen	1 191 474	1 440 983
Langfristige Darlehen	13 307	13 940
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 536	2 881
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 805 509	4 166 854
Total Finanzverbindlichkeiten	4 483 645	4 718 983

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 4 166.854 Mio. [CHF 3 805.509 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen unübliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

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

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») 46.0% [44.4% per 31. Dezember 2016].

Anleihen	Angaben in	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 30.06.2017	CHF Mio.	114.896	199.400	229.559	298.766
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	114.847	199.278	229.493	298.605
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021
Valorenummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)
Fair Value per 30.06.2017	CHF Mio.	116.369	205.700	242.650	314.550
Fair Value per 31.12.2016	CHF Mio.	117.070	204.700	244.950	317.550

Anleihen	Angaben in	CHF 100 Mio.	CHF 250 Mio.	CHF 250 Mio.
		2024	2025	2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	100.000	250.000	250.000
Bilanzwert per 30.06.2017	CHF Mio.	99.380	249.918	249.064
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	99.338	249.913	0.000
Zinssatz	%	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	10	9	9
Fälligkeit	Datum	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorennummer		25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 30.06.2017	CHF Mio.	109.100	248.000	250.750
Fair Value per 31.12.2016	CHF Mio.	110.000	247.125	0.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihe	Angaben in	CHF 250 Mio.
		2023
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000
Nominalwert per 30.06.2017	CHF Mio.	250.000
Bilanzwert per 30.06.2017	CHF Mio.	243.760
Bilanzwert per 31.12.2016	CHF Mio.	243.241
Wandelpreis	CHF	105.38
Zinssatz	%	0.25
Laufzeit	Jahre	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023
Valorennummer		32 811 156 (SPS16)
Fair Value per 30.06.2017	CHF Mio.	249.250
Fair Value per 31.12.2016	CHF Mio.	248.250

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

Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit bis zum 7. Juni 2023 wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

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

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihe	31.12.2016	31.12.2016	30.06.2017	30.06.2017
	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	105.38	2 372 367	105.38	2 372 367
Total Anzahl möglicher Aktien		2 372 367		2 372 367

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2017 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
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14 361	14 361	–	14 361	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	552 129	555 618	2 969	474 929	520	77 200	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	131 899	131 899	–	131 899	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 163 973	4 486 124	33 663	–	33 663	–	64 196	353 076	116 846	2 008 160	63 531	1 812 989
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 862 362	5 188 002	36 632	621 189	34 183	77 200	64 196	353 076	116 846	2 008 160	63 531	1 812 989
Derivate mit negativem Fair Value	2 881	3 127	–	491	–	402	–	810	–	1 424	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 881	3 127	–	491	–	402	–	810	–	1 424	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 865 243	5 191 129	36 632	621 680	34 183	77 602	64 196	353 886	116 846	2 009 584	63 531	1 812 989

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

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4,7 Jahre [4,5 Jahre per 31. Dezember 2016].

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1000	31.12.2016 Total Nominal- wert	30.06.2017 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	875 800	1 176 274
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	666 000	741 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	876 600	884 885
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 194 400	1 164 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	673 092	602 842
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	192 282	144 074
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	10 813	10 707
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 256	2 172
Total Finanzverbindlichkeiten	4 490 243	4 726 354

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.7% [1.8% per 31. Dezember 2016]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

13 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 1000	31.12.2016	30.06.2017
Anschaffungskosten per 01.01.	372 577	441 302
Zugänge	68 725	4 344
Anschaffungskosten per Stichtag	441 302	445 646
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	174 541	250 466
Zugänge	75 925	38 318
Kumulierte Abschreibungen per Stichtag	250 466	288 784
Theoretischer Nettobuchwert per Stichtag	190 836	156 862

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
Eigenkapital gemäss Bilanz	4 746 280	4 618 742
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	190 836	156 862
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	4 937 116	4 775 604

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	145 896	140 961
Theoretische Abschreibung Goodwill	–37 606	–38 318
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	108 290	102 643

14 Kennzahlen pro Aktie

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	146 590	140 952
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	-779	830
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	145 811	141 782

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Ausgegebene Aktien per 01.01.	69 651 534	71 478 917
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	436 205	-
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	-2 488	-1 956
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	70 085 251	71 476 961
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	-436 205	-
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	1 827 383	-
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	2 372 367	2 372 367
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	73 848 796	73 849 328

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.09	1.97
Verwässerter Gewinn pro Aktie	1.97	1.92
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	78.97	79.94
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	64.20	64.63

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

15 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
2017	131 333	112 313
2018	99 983	101 518
2019	55 932	55 932
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	287 248	269 763

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

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvoll- endung	31.12.2016 Restzahlung in CHF 1000	30.06.2017 Restzahlung in CHF 1000
Basel, Freie Strasse 68/Motel One	2017	350	350
Basel, Hochbergerstrasse 60a	2018	–	12 095
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2019	100 833	95 231
Meyrin, Chemin de Riantbosson/Avenue de Mategnin	2018	23 327	15 454
Meyrin, Route de Pré-Bois 14	2018	7 696	5 195
Plans-les-Ouates, Chemin des Aulx	2019	133 800	133 800
Zürich, Brandschenkestrasse 25/Motel One	2017	13 792	3 898
Zürich, Etzelstrasse 14	2017	7 450	3 740
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		287 248	269 763

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

16 Verpfändete Aktiven

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 585 721	8 875 482
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 566 686	4 685 151
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 031 000	3 007 800

17 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

		31.12.2016 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2017 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %
Clos Bercher SA, Bercher	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Home Médicalisé Vert-Bois SA, Val-de-Ruz	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	Immobilien- dienstleistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
La Résidence des Marronniers SA, Martigny	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à.r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à.r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Perlavita AG, Zürich ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg	Leben im Alter	300	100.0	300	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Résidence Gottaz Senior S.A., Morges ²	Leben im Alter	–	–	450	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence les Sources Saxon SA, Saxon	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SENIOfcare AG, Wattwil	Leben im Alter	2 400	100.0	2 400	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ³	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten ³	Beteiligungen	300 000	100.0	n.a.	n.a.
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten	Kollektivanlagen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten ⁴	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten ⁵	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich ⁶	Asset- Management	–	–	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ¹	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Vitadomo AG, Zürich ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien- dienstleistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0

¹ Fusion der Perlavita AG und der Vitadomo AG in die Tertianum AG per 01.01.2017

² Akquisition per 30.06.2017

³ Fusion der SPS Beteiligungen Gamma AG in die SPS Beteiligungen Alpha AG per 01.01.2017

⁴ Umfirmierung von SPS Immobilien AG in Swiss Prime Site Immobilien AG per 18.01.2017

⁵ Umfirmierung von Swiss Prime Site Group AG in Swiss Prime Site Management AG per 27.01.2017

⁶ Gründung per 24.02.2017

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

		31.12.2016	Beteiligungs-	30.06.2017	Beteiligungs-
	Tätigkeitsbereich	Grundkapital	quote	Grundkapital	quote
		in CHF 1000	in %	in CHF 1000	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

18 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2016	30.06.2017
	Beteiligungs-	Beteiligungs-
	quote in %	quote in %
BlackRock Inc., New York	>3.0	>3.0
State Street Corporation, Boston	3.7	4.1
Credit Suisse Funds AG, Zürich	3.2	3.0

19 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 17. August 2017 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2017 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2017 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht über die Review

An den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG, Olten

Auftragsgemäss haben wir eine Review des konsolidierten Zwischenabschlusses (konsolidierte Bilanz, konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und Anhang auf den Seiten 18 bis 43) der Swiss Prime Site AG für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Halbjahr vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über diesen konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 „Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen“. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im konsolidierten Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 Ziffern 9 - 12 Zwischenberichterstattung vermittelt.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte

Anna Pohle
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 17. August 2017

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

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

EPRA- KENNZAHLEN

EPRA-KENNZAHLEN – EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	145 896	140 961
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	–36 713	–37 412
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	–10 114	–257
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	2 194	56
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	–843	–765
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	2 324	48
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	8 601	8 686
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n. a.	n. a.
Effekt auf Minderheiten	n. a.	n. a.
EPRA-Gewinn	111 345	111 317
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	70 085 251	71 476 961
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	1.59	1.56

EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
NAV gemäss Konzernbilanz	4 747 000	4 619 453
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	243 241	243 760
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 990 241	4 863 213
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n. a.	n. a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	n. a.	n. a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n. a.	n. a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n. a.	n. a.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	3 536	2 881
Latente Steuern	1 053 735	1 082 727
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n. a.	n. a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n. a.	n. a.
EPRA-NAV	6 047 512	5 948 821
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 849 948	73 851 284
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	81.89	80.55

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18 angewendet wird

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

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
EPRA-NAV	6 047 512	5 948 821
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	-3 536	-2 881
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	-158 497	-138 230
Latente Steuern	-1 042 640	-1 073 051
EPRA-NNNAV	4 842 839	4 734 659
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	73 849 948	73 851 284
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	65.58	64.11

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	31.12.2016	30.06.2017
Anlageliegenschaften im Eigentum	10 092 100	10 263 719
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n. a.	n. a.
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, unbebaute Grundstücke und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	-343 229	-458 164
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	9 748 871	9 805 555
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n. a.	n. a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 9 748 871	9 805 555
Annualisierter Ist-Mietertrag	428 055	426 393
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	-61 059	-56 674
Annualisierter Nettomiettertrag	B 366 996	369 719
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	7 940	7 342
«Topped-up» annualisierter Nettomiettertrag	C 374 936	377 061
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.8%	3.8%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.8%	3.8%

EPRA-Leerstandsquote

in CHF 1000	31.12.2016	30.06.2017
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	24 285	23 541
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	454 617	452 071
EPRA-Leerstandsquote	5.3%	5.2%

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

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Immobilienbestand zum Fair Value ¹	CHF Mio.	8 876.4	9 558.0	9 904.9	9 886.4	10 263.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	199.5	217.3	225.2	225.5	231.1
Leerstandsquote	%	6.1	6.8	7.4	6.4	5.5
Nettoobjektrendite	%	4.3	4.1	4.0	3.9	3.7
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	74.4	–	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	45.6	48.4	52.5	54.8	57.8
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	74.2	71.0	65.7	60.2	60.8
Ertrag aus Leben im Alter ³	CHF Mio.	–	77.3	77.4	151.9	175.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	–	–	–	2.6	2.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	321.3	415.9	497.9	497.4	530.5
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	349.7	236.0	315.9	235.2	223.3
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	339.4	221.1	300.2	225.0	215.8
Gewinn	CHF Mio.	222.3	137.2	191.0	145.9	141.0
Eigenkapital	CHF Mio.	3 964.7	4 026.0	4 776.8	4 588.1	4 618.7
Eigenkapitalquote	%	42.0	39.2	44.4	44.3	43.1
Fremdkapital	CHF Mio.	5 475.0	6 237.0	5 975.9	5 777.4	6 096.5
Fremdkapitalquote	%	58.0	60.8	55.6	55.7	56.9
Gesamtkapital	CHF Mio.	9 439.7	10 263.0	10 752.7	10 365.5	10 715.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 277.3	4 937.4	4 487.8	4 469.3	4 716.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	45.3	48.1	41.7	43.1	44.0
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	48.0	51.6	45.3	45.2	46.0
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.4	2.2	2.2	1.9	1.7
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.6	4.7	4.2	4.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.9	6.8	8.9	6.4	6.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.9	3.6	4.5	3.7	3.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	109.5	497.8	154.8	85.3	152.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–96.6	–141.8	–33.0	–210.0	–94.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–98.7	–404.9	–149.9	50.6	–78.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte⁴						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	169.7	167.5	200.5	188.3	178.4
Gewinn	CHF Mio.	110.4	107.0	133.4	134.4	131.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	5.4	6.3	5.9	5.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.0	3.4	3.5	3.2

¹ Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung

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

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

⁴ Neubewertungen und latente Steuern

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

	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	69.45	73.50	70.95	88.20	87.10
Aktienkurs Höchst	CHF	78.45	76.00	87.80	88.20	91.00
Aktienkurs Tiefst	CHF	68.35	68.95	70.95	74.95	82.25
<hr/>						
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.69	2.25	2.96	2.09	1.97
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungseffekte ¹	CHF	1.83	1.77	2.06	1.93	1.83
<hr/>						
NAV vor latenten Steuern ²	CHF	79.80	81.65	82.92	78.97	79.94
NAV nach latenten Steuern ²	CHF	65.53	66.52	68.56	64.20	64.63
<hr/>						
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	3.60	3.60	3.70	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Vorjahresperiode)	%	4.7	5.2	5.1	4.7	4.4
<hr/>						
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 12 Monate	%	-6.8	11.0	2.1	29.8	9.0
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 3 Jahre	%	9.5	6.0	1.9	13.7	10.9
Aktienperformance (TR) p. a. der letzten 5 Jahre	%	9.0	13.6	8.2	9.5	7.2
<hr/>						
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 201.9	4 447.0	4 941.8	6 304.4	6 225.8
<hr/>						
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 451	3 034	3 183	5 346	5 696
Vollzeitäquivalente	Stellen	1 181	2 334	2 444	3 976	4 589
<hr/>						
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	60 503 081	69 651 534	71 478 917	71 478 917
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 828	-9 765	-10 274	-2 488	-1 956
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 241 807	60 493 316	64 606 788	70 085 251	71 476 961
Bestand eigener Aktien	Anzahl	-4 828	-2 767	-2 721	-1 744	-
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 498 253	60 500 314	69 648 813	71 477 173	71 478 917

¹ Neubewertungen und latente Steuern

² Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheiten wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt. Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) nur zu Buchwerten enthalten

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

OBJEKT- ANGABEN

Ort/Adresse	Detailangaben per 30.06.2017						Nutzflächenübersicht							
	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 %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil														
Aarau, Bahnhofstrasse 23	16 160	378	–	Alleineigentum	1946	1986	685	2 069	60.8	12.3	–	–	26.9	–
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	7 002	228	4.7	Alleineigentum	2004		3 672	3 084	41.7	0.7	41.7	–	5.1	10.8
Baar, Grabenstrasse 17, 19	31 520	604	–	Alleineigentum	2015		2 084	3 685	–	95.8	–	–	4.2	–
Baar, Zugerstrasse 57, 63	63 830	1 207	–	Alleineigentum	2009		6 029	8 999	–	89.8	–	–	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	10 060	202	–	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	–	–	–	6.6	–
Baden, Weite Gasse 34, 36	9 274	220	–	Alleineigentum	1953	1975	366	1 565	37.7	40.4	–	–	10.8	11.1
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	47 110	1 030	0.1	Alleineigentum	1960	2005	1 362	6 219	17.3	63.6	–	–	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	40 190	854	–	Alleineigentum	1874	1993	751	3 864	46.8	33.2	–	–	19.9	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	21 860	417	–	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1 445	8.5	37.9	21.0	–	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	29 310	669	5.9	Alleineigentum	1933	1993	953	4 265	20.8	72.5	–	–	6.7	–
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	41 040	703	7.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2 870	43.6	50.3	–	–	6.1	–
Basel, Freie Strasse 36	45 620	844	–	Alleineigentum	1894	2003	517	2 429	59.3	13.6	–	–	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	68 690	1 334	–	Alleineigentum	1930	2015/ 2016	1 461	8 200	19.5	1.2	62.9	–	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	31 210	752	0.4	Alleineigentum	1949	1985	2 387	6 696	4.3	74.6	–	–	21.1	–
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	4 764	306	47.3	Alleineigentum im Baurecht	1976		4 209	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	4 010	150	–	Alleineigentum	1958	2006	5 420	4 782	–	23.4	–	–	10.5	66.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 406	81	35.6	Alleineigentum	1990		980	897	–	82.2	–	–	14.1	3.7
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	118 700	3 040	20.1	Alleineigentum	2008		8 343	37 437	–	85.8	0.6	–	4.8	8.8
Basel, Hochbergerstrasse 62	9 309	212	–	Alleineigentum	2005		2 680	–	–	–	–	–	–	–
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	195 750	6 945	20.1	Alleineigentum	2009		46 416	54 338	60.3	8.0	18.0	–	12.1	1.6
Basel, Messeplatz 12/ Messeforum	214 530	4 669	–	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2 137	24 093	0.7	54.2	41.7	–	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80	52 950	1 298	0.8	Stockwerk- eigentum	1999		19 214	9 109	–	85.3	–	–	14.7	–
Basel, Rebgrasse 20	39 100	1 296	0.1	Alleineigentum	1973	1998	3 713	9 061	46.5	11.3	13.9	–	26.6	1.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	14 360	804	50.9	Alleineigentum	1991		5 863	9 353	–	74.8	5.3	–	17.8	2.1
Berlingen, Seestrasse 110	1 462	77	31.7	Alleineigentum	1992		1 293	1 882	–	100.0	–	–	–	–
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	37 380	985	–	Alleineigentum	1948– 1998		10 321	8 650	–	–	–	100.0	–	–
Bern, Bahnhofplatz 9	15 700	320	–	Alleineigentum	1930	1985	275	1 616	67.5	–	–	–	32.5	–
Bern, Genfergasse 14	112 450	2 131	–	Alleineigentum	1905	1998	4 602	15 801	4.1	85.0	–	–	0.7	10.2
Bern, Laupenstrasse 6	12 270	297	–	Alleineigentum	1911	1998	503	2 067	41.4	49.8	–	–	0.3	8.5
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance Arena	114 850	3 296	–	Alleineigentum im Baurecht	1969/ 2009	2009	29 098	46 348	0.2	17.8	–	–	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	52 180	1 398	–	Alleineigentum	1981	2011	1 959	8 148	–	75.7	–	–	23.0	1.3
Bern, Wankdorfallee 4/ EspacePost	169 920	4 075	–	Alleineigentum im Baurecht	2014		5 244	33 647	–	94.2	–	–	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	72 080	2 760	13.6	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19 374	25 394	–	68.4	4.6	–	19.6	7.4
Biel, Solothurnstrasse 122	8 491	255	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3 885	3 319	74.9	2.7	–	–	15.3	7.1

Detailangaben per 30.06.2017

Nutzflächenübersicht

Ort/Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietentrag 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 %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil														
Brugg, Hauptstrasse 2	15 610	530	8.5	Alleineigentum	1958	2000	3 364	4 210	60.5	4.1	3.5	-	30.4	1.5
Buchs, St. Gallerstrasse 5	6 393	212	6.0	Alleineigentum	1995		2 192	1 784	13.2	60.1	-	-	18.3	8.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	7 379	275	69.5	Alleineigentum	1972	1998	1 845	2 061	46.2	43.5	-	-	8.6	1.7
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 600	389	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15 141	11 967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4
Carouge, Avenue Cardinal-Merillod 36-44	155 630	4 531	2.7	Alleineigentum	1956	2002	14 372	35 074	23.7	56.9	3.5	-	14.8	1.1
Cham, Dorfplatz 2	5 072	132	0.2	Alleineigentum	1992		523	1 067	11.4	61.5	-	-	27.1	-
Conthey, Route Cantonale 2	6 290	188	-	Alleineigentum	1989		3 057	2 481	71.6	4.6	-	-	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	16 490	615	11.5	Alleineigentum im Baurecht	2009		7 444	4 979	86.1	-	3.0	-	6.1	4.8
Conthey, Route Cantonale 11	27 570	909	2.2	Alleineigentum im Baurecht	2002		10 537	7 323	79.9	1.3	0.7	-	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	10 200	253	0.1	Alleineigentum	1989		1 004	1 783	19.5	56.1	-	-	24.4	-
Dietikon, Kirchstrasse 20	12 640	296	0.4	Alleineigentum	1988		1 087	1 894	23.5	65.0	-	-	11.5	-
Dietikon, Zentralstrasse 12	6 900	244	8.4	Alleineigentum	1965		1 215	3 268	40.9	6.2	-	-	46.5	6.4
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	6 217	220	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1 308	1 671	17.7	59.3	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	2 816	142	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2 719	1 319	92.3	5.6	-	-	-	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	36 080	855	-	Alleineigentum	1991		8 842	9 528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	9 076	288	36.6	Alleineigentum	1982	2006	3 866	4 285	54.2	20.6	-	-	21.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	22 330	569	-	Alleineigentum	2007		13 365	4 983	64.6	-	3.2	-	15.6	16.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	110 940	1 530	-	Stockwerkeigentum	1990		2 530	11 186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4	265 290	4 239	4.4	Alleineigentum	1690	2002	1 718	7 198	39.1	56.2	-	-	3.9	0.8
Genève, Route de Meyrin 49	67 190	2 060	6.8	Alleineigentum	1987		9 890	10 147	-	85.5	-	-	13.0	1.5
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	30 010	629	-	Alleineigentum	1974/1985	1981	285	1 677	66.0	-	-	-	34.0	-
Genève, Rue du Rhône 48-50	547 900	8 961	4.6	Alleineigentum	1921	2002	5 166	33 418	44.3	33.3	7.2	-	9.1	6.1
Gossau, Wilerstrasse 82	19 750	557	-	Alleineigentum	2007		13 064	4 688	78.1	2.1	-	-	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	264 160	8 136	0.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		20 597	36 095	52.0	0.9	28.5	-	16.5	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	52 920	1 580	1.0	Alleineigentum im Baurecht	2003		5 344	12 759	3.3	38.0	43.0	-	13.6	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	8 840	302	-	Alleineigentum im Baurecht	2000		7 484	1 544	83.6	2.8	-	-	7.0	6.6
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	11 650	310	-	Alleineigentum	1990		868	2 408	11.0	75.5	-	-	13.5	-
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	6 648	216	-	Alleineigentum	1972		3 021	2 506	94.7	1.7	-	-	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	6 447	173	-	Alleineigentum	1993		708	1 532	13.9	67.6	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	12 830	484	0.9	Alleineigentum	1930	2001	2 923	10 123	8.4	56.4	-	-	24.7	10.5
Lausanne, Rue du Pont 5	141 990	3 067	0.4	Alleineigentum	1910	2004	3 884	20 805	50.5	23.3	9.2	-	10.1	6.9
Locarno, Parking Centro	-	70	-	Verkauf per 31.01.2017										
Lutry, Route de l'Ancienne Cibleterie 2	29 040	802	3.5	Stockwerkeigentum	2006		13 150	3 233	72.5	2.8	4.6	-	14.8	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	21 880	941	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14 402	10 533	-	-	-	100.0	-	-

Ort/Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietentrag 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 %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil														
Luzern, Langensandstrasse 23/ Schönbühl	52 240	1 325	2.7	Alleineigentum	1969	2007	20 150	10 406	63.4	8.4	1.7	-	15.8	10.7
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	69 790	1 296	-	Stockwerk-eigentum	1979	2008	4 376	9 891	69.4	12.2	-	-	9.6	8.8
Luzern, Schwanenplatz 3	16 250	308	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1 512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/ Gotthardgebäude	78 100	1 044	-	Alleineigentum	1889	2002	2 479	7 261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	18 810	331	-	Alleineigentum	1982		228	1 285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	6 955	255	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1 645	2 458	-	-	-	100.0	-	-
Meyrin, Route de Meyrin 210	2 345	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	23 820	-	-	Alleineigentum Kauf per 30.06.2017	1795/ 2003	1995	11 537	3 698	-	-	-	100.0	-	-
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	7 019	257	12.1	Alleineigentum	1991	1992	1 020	3 127	-	70.0	-	-	22.5	7.5
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	633	20	-	Alleineigentum	1960	1997	715	-	-	-	-	-	-	-
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	5 167	139	-	Alleineigentum	1953	1993	262	1 155	18.3	57.5	-	-	13.9	10.3
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	42 810	1 081	4.7	Alleineigentum	1902/ 2014		1 928	6 896	45.5	17.9	-	-	11.0	25.6
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	41 430	1 175	0.4	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 926	33.2	13.1	-	-	45.7	8.0
Oberbüren, Buchental 2	13 060	376	-	Alleineigentum	1980	2007	6 401	6 486	34.3	1.8	-	-	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	3 350	156	2.6	Alleineigentum	1964		4 651	2 342	20.7	32.6	-	-	31.5	15.2
Oberbüren, Buchental 3a	3 264	117	-	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	-	-	-	-	100.0	-
Oberbüren, Buchental 4	26 730	738	-	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	-	-	41.2	-
Oberbüren, Buchental 5	961	33	-	Alleineigentum	1920		3 456	1 649	-	12.1	-	-	-	87.9
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	2 944	155	-	Stockwerk-eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	-	-	16.3	3.6
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	81 770	2 646	16.3	Alleineigentum	2006		42 031	19 968	78.9	3.2	1.4	-	13.8	2.7
Olten, Bahnhofquai 18	28 540	789	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	-	93.6	-	-	6.4	-
Olten, Bahnhofquai 20	40 700	1 010	-	Alleineigentum	1999		1 916	7 366	-	85.4	-	-	14.6	-
Olten, Frohburgstrasse 1	6 868	55	9.8	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	-	78.3	-	-	21.7	-
Olten, Frohburgstrasse 15	11 670	295	8.0	Alleineigentum	1961	1998	596	1 882	-	75.4	-	-	12.0	12.6
Olten, Solothurnerstrasse 201	6 854	167	-	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	-	-	-	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	25 250	696	50.9	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 617	4.9	58.1	-	-	9.9	27.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	46 050	750	-	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	-	-	-	100.0	-	-
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	34 540	798	-	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	-	-	-	100.0	-	-
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	100 580	3 642	15.8	Alleineigentum	1965	2000	101 933	80 440	-	16.6	-	-	78.1	5.3
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 750	731	14.6	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 561	-	34.6	0.4	-	57.3	7.7
Payerne, Route de Bussy 2	24 710	604	-	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	-	-	7.1	4.5

Detailangaben per 30.06.2017

Nutzflächenübersicht

Ort/Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht						
								Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil														
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	127 290	3 664	19.1	Alleineigentum	1990		13 052	22 736	1.9	67.3	6.4	–	21.0	3.4
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	62 700	1 400	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	19 130	477	0.5	Alleineigentum	1992	2008	1 648	3 143	23.6	50.6	–	–	25.6	0.2
Romanel, Chemin du Marais 8	19 670	610	–	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 791	88.3	0.2	–	–	10.4	1.1
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	8 805	272	–	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	8.7	58.3	–	–	33.0	–
Solothurn, Amthausplatz 1	13 240	426	0.4	Alleineigentum	1955	1988	1 614	3 353	17.8	57.9	–	–	24.3	–
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	11 080	249	–	Stockwerkeigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 396	111	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	74 950	3 256	14.4	Alleineigentum	1972	2003	10 318	27 371	56.7	28.1	–	–	14.5	0.7
St. Gallen, Spisergasse 12	11 530	245	–	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	–	–	–	–	17.3
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	303 330	8 120	0.8	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 489	58.3	9.5	11.3	–	19.5	1.4
Stadel b. Niederglatt, Buechenstrasse 80 ¹	16 000	–	–	Financial Lease	2008		3 947	2 674	–	–	–	100.0	–	–
Sursee, Moosgasse 20	11 210	322	3.1	Alleineigentum	1998		4 171	2 409	77.3	–	6.8	–	15.9	–
Thalwil, Gotthardstrasse 40	5 924	139	–	Alleineigentum	1958	2004	541	986	9.1	57.8	13.2	–	19.9	–
Thun, Bälliz 67	17 690	411	–	Alleineigentum	1953	2001	875	3 173	32.4	51.2	2.0	–	10.7	3.7
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	41 370	1 111	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	8 175	186	–	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	17.1	61.3	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 14/20	12 080	360	0.6	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 194	63.3	11.7	3.8	–	19.5	1.7
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	95 560	2 522	20.4	Alleineigentum	2007		10 170	13 681	–	82.2	–	–	17.1	0.7
Vevey, Rue de la Clergère 1	12 590	349	–	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	15.7	73.1	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	18 380	504	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wattwil, Ebnaterstrasse 45 ¹	1 141	–	–	Stockwerkeigentum (88/1000)	1986		539	335	–	100.0	–	–	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	18 430	431	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	7.2	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 17	59 510	1 512	67.4	Alleineigentum	1999		7 535	14 532	–	74.8	1.3	–	5.8	18.1
Winterthur, Untertor 24	10 020	155	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	69.9	–	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	78 230	2 360	–	Miteigentum 49/100	1999		21 596	18 213	–	87.4	–	–	12.0	0.6
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	11 610	323	15.1	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	26.1	44.1	–	–	29.8	–
Zollikon, Forchstrasse 452–456	16 980	367	–	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	28 470	1 191	32.6	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 271	76.0	1.6	–	–	13.3	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	131 320	2 470	0.1	Alleineigentum	2002		7 400	15 805	–	90.3	–	–	9.7	–
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	165 790	3 673	–	Alleineigentum	2003		8 981	19 903	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	13 380	288	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–

¹ Liegenschaft im Segment Dienstleistungen enthalten

Detailangaben per 30.06.2017

Nutzflächenübersicht

Ort/Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht						
								Total m ² ohne GA / EP / PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil														
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	181 310	4 221	3.0	Alleineigentum	2001		9 830	23 486	-	91.9	-	-	7.8	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243 ²	40 490	1 164	12.8	Alleineigentum	1942- 2003		13 631	12 686	-	64.2	20.8	-	10.9	4.1
Zürich, Bahnhofstrasse 42	125 370	934	-	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	-	-	12.7	-
Zürich, Bahnhofstrasse 69	58 030	795	24.3	Alleineigentum	1898	2007	230	1 120	10.8	77.8	-	-	11.1	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	51 090	602	-	Alleineigentum	1958		200	1 196	11.8	53.1	-	-	32.1	3.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	97 720	2 024	-	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Flurstrasse 55/ Medienpark	145 700	1 332	38.0	Alleineigentum	1979	2013- 2015	8 270	24 244	1.7	70.3	4.1	-	22.0	1.9
Zürich, Flurstrasse 89	7 707	235	-	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	-	12.0	-	-	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	143 400	1 993	16.7	Alleineigentum	1901	1990	2 475	7 896	16.7	73.3	-	-	10.0	-
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	301 510	5 575	-	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	0.3	85.7	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	600 880	10 097	-	Alleineigentum	2011		10 416	48 138	0.7	87.3	5.5	-	6.4	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	15 430	554	7.0	Alleineigentum	1929- 1978		8 002	7 183	-	21.7	-	-	19.1	59.2
Zürich, Josefstrasse 53, 59	83 340	1 861	6.8	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 114	8.9	75.0	1.4	-	14.7	-
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	23 630	465	-	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1 630	1 829	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	69 230	1 496	-	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Maagplatz 1/Platform	179 030	3 533	-	Alleineigentum	2011		5 942	20 319	2.1	91.1	0.5	-	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	53 740	1 313	26.9	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	4.5	66.7	-	-	24.9	3.9
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	33 990	1 119	-	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 010	54.9	23.5	2.2	-	14.4	5.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	9 838	176	-	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	-	-	-	100.0	-	-
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	8 626	231	15.7	Alleineigentum	1957	1997	307	1 726	12.7	69.3	-	-	18.0	-
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	815 100	14 492	-	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 777	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	20 200	582	-	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	-	91.1	-	-	8.9	-
Zürich, Sihlcity	195 582	5 479	1.0	Miteigentum 242/1000	2007		10 162	23 634	42.3	24.7	18.9	-	7.7	6.4
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	40 640	907	0.2	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 858	3.9	71.2	13.6	-	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	28 410	550	-	Alleineigentum	1983	2004	1 046	1 914	19.5	49.0	11.9	-	19.0	0.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	36 330	789	5.2	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	102 690	1 920	3.3	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 201	10.9	64.3	2.1	-	19.7	3.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	40 730	1 639	0.1	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	86.6	13.4	-	-	-	-
Zürich, Talacker 21, 23	78 650	1 469	-	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	-	-	26.2	-
Total I	9 535 650	214 706	5.3				1 029 581	14 786 222	21.8	41.1	5.5	8.5	16.6	6.5

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

Detailangaben per 30.06.2017

Nutzflächenübersicht

Ort/Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Gemischte Liegenschaften														
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	15900	379	8.3	Alleineigentum	1960/ 1969	1989	1321	1617	-	47.7	11.6	-	3.8	36.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	62 520	1 155	14.9	Alleineigentum	1974/ 1985	1994	591	3472	38.4	24.3	-	-	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	27 030	434	5.6	Alleineigentum	1860		515	2682	10.8	45.2	-	-	0.6	43.4
St. Gallen, Spisergasse 12	5 750	111	-	Alleineigentum	1423	1984	165	617	31.6	17.7	-	-	24.1	26.6
Thônex, Rue de Genève 104-108	92 470	2 413	0.1	Alleineigentum	2008		9224	11 680	56.0	0.4	3.5	-	8.2	31.9
Zürich, Nansenstrasse 5/7	48 340	1 268	1.3	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	-	-	6.1	27.8
Zürich, Querstrasse 6	4 325	89	-	Alleineigentum	1927	1990	280	563	13.3	-	-	-	-	86.7
Zürich, Schulstrasse 34, 36	13 570	274	-	Alleineigentum	1915	1995	697	1 721	-	36.1	-	-	7.8	56.1
Total II	269 905	6 123	4.0				14 533	28 216	38.0	18.4	2.1	-	6.4	35.1
Unbebaute Grundstücke														
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 300	121	0.6	Alleineigentum			5 440	-	-	-	-	-	-	-
Bern, Weltpoststrasse 1-3/ Weltpostpark	7 316	-	-	Alleineigentum im Baurecht			11 700	-	-	-	-	-	-	-
Dietikon, Bodacher	-	8	-	Alleineigentum			13 615	-	-	-	-	-	-	-
Dietikon, Bodacher/ Im Maienweg	2 044	-	-	Alleineigentum			4 249	-	-	-	-	-	-	-
Dietikon, Bodacher/ Ziegelärgerten	1 840	5	-	Alleineigentum			3 825	-	-	-	-	-	-	-
Meyrin, Route de Pré-Bois	12 350	12	-	Alleineigentum			9 118	-	-	-	-	-	-	-
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	3 617	-	-	Alleineigentum			5 895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/ Parkplatz	744	14	-	Alleineigentum			1 825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	-	27	-	Alleineigentum			16 405	-	-	-	-	-	-	-
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	4 693	-	-	Alleineigentum			11 197	-	-	-	-	-	-	-
Total III	35 904	187	0.4				83 269	-	-	-	-	-	-	-

Detailangaben per 30.06.2017

Nutzflächenübersicht

Ort/Adresse	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht						
								Total m ² ohne GA / EP / PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Kinos und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	73 960	–	–	Alleineigentum	1970		14 036	–	–	–	–	–	–	–
Meyrin, Route de Pré-Bois 14	11 750	–	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		2 156	–	–	–	–	–	–	–
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	27 710	–	–	Alleineigentum			4 414	–	–	–	–	–	–	–
Paradiso, Riva Paradiso 3 & 20	17 000	10	–	Alleineigentum im Teilbaurecht Kauf per 01.03.2017			3 086	–	–	–	–	–	–	–
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/ Espace Tourbillon ³	29 790	17	–	Alleineigentum			28 429	–	–	–	–	–	–	–
Richterswil, Gartenstrasse 7–15	10 820	14	–	Alleineigentum Kauf per 01.03.2017			5 154	–	–	–	–	–	–	–
Schlieren, Zürcherstrasse 39	36 570	221	–	Alleineigentum	1992/ 2003		26 684	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Albisriederstrasse/ Rütliweg ²	35 420	–	–	Alleineigentum			9 114	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Brandschenkestrasse 25	160 770	43	–	Alleineigentum	1910	–2017	3 902	–	–	–	–	–	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	18 470	–	–	Alleineigentum	1967		1 809	–	–	–	–	–	–	–
Total IV	422 260	305	–				98 784	–	–	–	–	–	–	–

Gesamttotal	10 263 719	221 321					1 226 167	1 506 838	22.1	40.7	5.4	8.3	16.4	7.1
Mietausfall aus Leerständen		– 11 645												
Subtotal Segment, exkl. zugemieteter Liegenschaften		209 676	5.3											
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		– 27 128												
Drittmietertrag, Segment Dienstleistungen		19 120												
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften		201 668	5.5											
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Dienstleistungen		29 420												
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften		231 088												

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

³ Teil des Projekts wird zum Verkauf gehalten

ANHANG

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

Grafik | Realisation | Ausführung

ibl und partner ag, Solothurn

Übersetzung

RZG Anderson Language Services, Adliswil

Bildmaterial

Daniel Hager, Zürich

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 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