

SWISS PRIME SITE

HALBJAHRESBERICHT

2019



Inhalt

3 Ausgewählte Konzernzahlen

5 Bericht zum ersten Halbjahr 2019

10 Konzernrechnung

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

34 EPRA-Kennzahlen

37 Kennzahlen Fünfjahresübersicht

40 Anhang

- 40 Impressum
- 40 Disclaimer

Gliederung der Berichterstattung

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Den Kern des Unternehmens bildet das Immobilienportfolio, welches innovativ und nachhaltig geführt wird. Die Berichterstattung besteht aus dem online verfügbaren Halbjahres- und Kurzbericht (PDF-Download). Im Sinne der Nachhaltigkeit wird nur noch der Kurzbericht gedruckt.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	01.01.–
		30.06.2018	31.12.2018	30.06.2019
		bzw.	bzw.	bzw.
		30.06.2018	31.12.2018	30.06.2019
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	240.9	479.4	239.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	25.0	72.8	34.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.9	116.7	57.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	59.6	131.3	57.2
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	193.8	396.9	206.1
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	3.4	8.5	8.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	585.3	1 214.1	607.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	35.0	67.6	85.2
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	6.3	18.4	5.6
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	232.9	478.6	286.1
Gewinn	CHF Mio.	152.0	310.9	356.5
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	157.1	334.4	200.0
Eigenkapital	CHF Mio.	4 663.8	5 145.1	5 213.3
Eigenkapitalquote	%	41.2	43.9	43.6
Fremdkapital	CHF Mio.	6 663.8	6 564.2	6 752.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	13.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.4	6.6
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	81.80	83.40	82.71
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	65.25	67.74	68.64
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.13	4.27	4.69
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	197.8	411.1	200.8
Gewinn	CHF Mio.	151.1	287.8	151.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	5.9	6.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.2	3.2
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.11	3.95	1.99
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 819.1	11 204.4	11 467.8
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	483.8	576.8	789.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	189	190	192
Vermietbare Fläche	m ²	1 572 456	1 567 288	1 567 723
Leerstandsquote	%	4.7	4.8	4.7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.30	3.22	3.17
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	3.5
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	6 100	6 295	6 275
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	4 937	5 115	5 188

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

**BERICHT ZUM
ERSTEN
HALBJAHR 2019**

Bericht zum ersten Halbjahr 2019

Swiss Prime Site blickt auf ein erfolgreiches 1. Halbjahr 2019 zurück. Gegenüber dem Vorjahr wuchs der Betriebsertrag um 3.8% auf CHF 607.7 Mio. Beide Segmente Immobilien und Dienstleistungen trugen positiv zum erfreulichen Wachstum bei. Das Kerngeschäft Immobilien erhöhte den Ertrag um 2.9%. Gleichzeitig steigerten die immobiliennahen Dienstleistungen ihren Beitrag um 4.3% gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des Immobilienportfolios wuchs gegenüber Ende 2018 um 2.4% auf CHF 11.5 Mrd. Die Attraktivität des Portfolios zeigt sich in der unverändert tiefen Leerstandsquote von 4.7% [4.7%] und der im Marktvergleich guten Nettorendite von 3.5% [3.7%]. Der erzielte Gewinn stieg auf CHF 356.5 Mio. [CHF 152.0 Mio.]. Darin enthalten ist ein einmaliger positiver Effekt aufgrund einer Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten von CHF 158.1 Mio. aufgrund von Steuersatzsenkungen auf kantonaler Ebene. Für das Gesamtjahr 2019 und mittelfristig erwartet Swiss Prime Site, die in Aussicht gestellten Ziele zu erfüllen.

Die Schweizer Wirtschaft ist erfreulich in das laufende Jahr gestartet. Insbesondere profitierten die Unternehmen von einer anziehenden Inlandnachfrage. Die Beschäftigungslage entwickelte sich ebenfalls positiv. Unsicherheiten waren zur Hauptsache auf internationaler Ebene zu finden, unter anderem aufgrund von Handelskonflikten und Themen in der Europäischen Union. Aufgrund des weiter gesunkenen Zinsumfeldes und des starken Transaktionsmarktes für erstklassige Renditeliegenschaften hat sich der für Swiss Prime Site relevante Immobilienmarkt gut entwickelt. Swiss Prime Site kann unter diesen Rahmenbedingungen für das 1. Semester 2019 gute Resultate ausweisen.

Das Segment Immobilien entwickelte sich dynamisch. In den ersten sechs Monaten 2019 konnte Swiss Prime Site rund 61 000 m² (4% der vermietbaren Flächen) neu oder wiedervermieten. Das Unternehmen divestierte eine kleinere Retail-Liegenschaft in Genf. Gleichzeitig nutzte Swiss Prime Site das gute Marktmomentum, um den Verkauf eines weiteren Gebäudes des Grossprojekts Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates im Stockwerkeigentum zu lancieren. Das Produkt fand regen Anklang, sodass bereits über 50% der Flächen in kurzer Zeit vorreserviert wurden. Bei den Projekten im Bau im Umfang von rund CHF 800 Mio. konnten wichtige Erstvermietungen abgeschlossen werden. Im Stücki Park in Basel sind mit 8 000 m² bereits 50% und im YOND in Zürich-Albisrieden rund 80% vorvermietet. Ein Erfolg stellt ebenfalls das Projekt Schönburg in Bern dar: Rund 130 von 142 Wohnungen sowie alle Gewerbeflächen wurden vermietet. Die Projekte in Planung umfassen derzeit sieben Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 800 Mio. Für den innovativen Neubau JED auf dem ehemaligen NZZ-Areal in Schlieren erwartet das Unternehmen, im 2. Halbjahr 2019 das Baugesuch einreichen zu können. Weiter wurde für das Projekt Usego-Areal in Olten der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Für die beiden am weitesten in der Zukunft liegenden Projekte in Zürich-West (Maag-Areal) und in Meyrin wurden die Vorbereitungen für einen Architekturwettbewerb respektive für ein Quartierplanverfahren gestartet. Für die Vorhaben in Lancy (Alto Pont-Rouge), Schlieren (JED Neubau) und Basel-Stadt (Stücki Park) ist grosse Nachfrage von Mietinteressenten vorhanden. Die vier Projekte aus dem Bereich Leben im Alter in Olten, Paradiso, Monthey und Richterswil sind zu 100% an die Gruppengesellschaft Tertianum vermietet.

Das Segment Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Geschäftsfeldern, entwickelte sich ebenfalls gut. Wincasa konnte mit der Marke von CHF 70 Mrd. verwalteten Immobilienwerten einen weiteren Meilenstein erreichen und die Transformationsbemühungen des Geschäftsmodells weiter intensivieren. Jelmoli baut sein Dienstleistungsangebot stetig aus. Neben innovativen Food-Konzepten wie The Bakery und der Eröffnung der ersten Breitling-Bar konnte mit den Pallas Kliniken ein zusätzlicher frequenzstarker Grossmieter gewonnen werden. Tertianum wächst im Leben im Alter wie geplant weiterhin stark. Zudem wurde die Planung zur Ausweitung wichtiger unterstützender Systeme und Prozesse nach erfolgreicher Einführung in der Deutschschweiz auch für die Romandie aufgenommen. Swiss Prime Site Solutions vermochte die Assets under Management auf CHF 2.2 Mrd. zu steigern.

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019	Veränderung in %
Segment Immobilien	244.8	251.9	2.9
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	218.7	215.5	-1.5
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	25.0	34.7	38.6
Andere betriebliche Erträge	1.0	1.8	70.2
Segment Dienstleistungen	382.5	399.1	4.3
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	50.8	52.0	2.4
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	71.5	71.1	-0.5
Ertrag aus Retail	59.6	57.2	-4.1
Ertrag aus Leben im Alter	193.8	206.1	6.4
Ertrag aus Asset Management	3.4	8.8	159.1
Andere betriebliche Erträge	3.4	3.8	13.0
Eliminationen	-41.9	-43.3	3.1
Total Konzern	585.3	607.7	3.8

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site erhöhte sich im 1. Semester 2019 um 3.8% auf CHF 607.7 Mio. Zum positiven Resultat haben beide Segmente beigetragen. Immobilien konnte die Erwartungen erfüllen und einen Betriebsertrag von CHF 251.9 Mio. erreichen. Die Zunahme um CHF 7.1 Mio. oder 2.9% erklärt sich mit der Steigerung von Erträgen aus Immobilienentwicklungen. Das dynamische Leerstandsmanagement, Akquisitionen im Vorjahr sowie aktive und vorausschauende Neu- und Wiedervermietungen leisteten ebenfalls wertvolle Beiträge. Der Wert des Immobilienportfolios wuchs gegenüber Ende 2018 um 2.4% auf CHF 11.5 Mrd. Der Bestand umfasste per 30. Juni 2019 total 192 Liegenschaften [190 per Ende 2018]. Die Nettorendite ist mit 3.5% [3.7%] leicht tiefer und liegt im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften auf einem guten Niveau. Die Leerstandsquote von 4.7% ist im Vorjahresvergleich auf einem stabil tiefen Niveau.

Das Segment Dienstleistungen steigerte den Betriebsertrag im 1. Halbjahr 2019 um 4.3% auf CHF 399.1 Mio. Wincasa hielt den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 71.1 Mio. (-0.5%) auf Vorjahresniveau. Die Transformation des Geschäftsmodells und der damit einhergehende Kulturwandel wird konsequent umgesetzt. Der Marktwert der von Wincasa bewirtschafteten Immobilien beträgt erstmals über CHF 70 Mrd. Jelmoli – The House of Brands weist für das 1. Halbjahr 2019 einen Ertrag aus Retail von CHF 57.2 Mio. [CHF 59.6 Mio.] auf. Der Premium Department Store begegnet dem herausfordernden Marktumfeld mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Markenangeboten. Tertianum setzt die definierte Wachstumsstrategie fort und verfügt schweizweit über 78 Standorte. Die 2018 eröffneten beziehungsweise erweiterten Standorte trugen zum Wachstum des Ertrags aus Leben im Alter von 6.4% auf CHF 206.1 Mio. bei. Swiss Prime Site Solutions hat sich als Real Estate Asset Manager weiter etabliert und steigerte den Ertrag aus Asset Management deutlich auf CHF 8.8 Mio. [CHF 3.4 Mio.]. Der dynamische Dienstleister konnte für die Swiss Prime Anlagengestiftung eine weitere Emission durchführen sowie bedeutende Akquisitionen tätigen und dadurch die Assets under Management von CHF 1.5 Mrd. auf CHF 2.2 Mrd. erhöhen.

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019	Veränderung in %
Segment Immobilien	217.0	263.5	21.4
Segment Dienstleistungen	15.9	22.6	42.6
Total Konzern	232.9	286.1	22.8

Swiss Prime Site erreichte in den ersten sechs Monaten 2019 ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 286.1 Mio. [CHF 232.9 Mio.]. Das Segment Immobilien trug zu diesem guten Ergebnis mit CHF 263.5 Mio. (+21.4%) den Grossteil bei. Die Neubewertungen sind mit CHF 85.7 Mio. [CHF 35.6 Mio.] deutlich höher als im Vorjahr ausgefallen und teilen sich je hälftig auf erstklassige Standorte im Bestandsportfolio und auf Immobilienentwicklungen auf. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.17% und lag damit fünf Basispunkte unter dem Wert per Ende 2018. Ohne Neubewertungen resultierte ein EBIT in der Höhe von CHF 200.8 Mio. [CHF 197.8 Mio.]. Aus den veräusserten Entwicklungsprojekten in Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) und Bern (Weltpost Park) sowie einer im 1. Halbjahr 2019 verkauften Retail-Liegenschaft in Genf resultierten Vorsteuergewinne von insgesamt CHF 12.6 Mio. Der Betriebsaufwand des Segments Immobilien betrug CHF 79.6 Mio. und erhöhte sich um CHF 10.1 Mio. Die Veränderung ist insbesondere auf den Aufwand in Zusammenhang mit den verkauften Immobilienentwicklungen zurückzuführen.

Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete einen EBIT von CHF 22.6 Mio. [CHF 15.9 Mio.]. Innerhalb der immobiliennahen Services überzeugten insbesondere Tertianum sowie Swiss Prime Site Solutions mit ihrer operativen Kraft. Der Ausbau des Netzwerks und die operativen Effizienzgewinne zeigten sich deutlich bei Tertianum. Swiss Prime Site Solutions profitierte von der erhöhten Akquisitionstätigkeit des Kunden Swiss Prime Anlagestiftung und die dadurch generierten Kommissionen. Der Immobiliendienstleister Wincasa befindet sich mitten in der Transformationsphase zur Digitalisierung seines Geschäftsmodells. Die daraus entstehenden Kosten können erst später über Effizienzgewinne kompensiert werden. Jelmoli behauptet sich im anspruchsvollen Marktumfeld und erreichte ein leicht besseres Ergebnis. Der Betriebsaufwand des Segments Dienstleistungen betrug CHF 376.0 Mio. [CHF 366.2 Mio.]. Die Erhöhung um CHF 9.8 Mio. ist hauptsächlich auf die gestiegenen Personalaufwendungen in Zusammenhang mit der Expansion von Tertianum zurückzuführen. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag insgesamt 6275 Personen [6100].

Gewinn

Für die ersten sechs Monate 2019 erzielte Swiss Prime Site einen Gewinn von CHF 356.5 Mio. [CHF 152.0 Mio.]. Dazu beigetragen haben insbesondere der höhere EBIT und die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 158.1 Mio. aufgrund beschlossener kantonaler Steuersatzsenkungen (Bestand latente Steuerverbindlichkeiten per 30. Juni 2019: CHF 1.1 Mrd.). Der Finanzaufwand reduzierte sich aufgrund attraktiver Refinanzierungen und der im 2. Halbjahr 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung auf CHF 36.6 Mio. [CHF 38.3 Mio.]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der Gewinn von CHF 151.3 Mio. (+0.1%) auf Vorjahresniveau. Der Gewinn pro Aktie (EPS) beträgt für das 1. Halbjahr 2019 CHF 4.69 [CHF 2.13]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der EPS bei CHF 1.99 [CHF 2.11], dies bei einer um 6.2% höheren gewichteten Anzahl Aktien.

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	232.9	286.1	22.8
Finanzaufwand	-38.3	-36.6	-4.5
Finanzertrag	0.6	1.2	85.5
Ertragssteueraufwand	-43.2	105.9	-345.0
Gewinn	152.0	356.5	134.6
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	151.1	151.3	0.1

Bilanzkennzahlen

Swiss Prime Site platzierte im 2. Quartal 2019 eine 8-jährige Obligation über CHF 350 Mio. mit einem Coupon von 1.25%. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug unverändert 1.4%. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals lag mit 4.3 Jahren [4.4 Jahre] marginal unter Vorjahr. Der Vergleich zwischen Fremdkapitalkostensatz in Höhe von 1.4% und der erzielten Nettorendite von 3.5% auf dem Immobilienportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zinssatzspread von 2.1% [2.3%].

	Angaben in	30.06.2018	30.06.2019	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	41.2	43.6	5.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	13.8	115.6
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.5	-5.4
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.4	-
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.4	4.3	-2.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	47.7	46.6	-2.3
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	81.80	82.71	1.1
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	65.25	68.64	5.2

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

Die Eigenkapitalquote von Swiss Prime Site betrug per Ende Juni 2019 43.6% und unterstreicht einmal mehr die solide Finanzierung des Unternehmens. Der Belehnungsgrad des Immobilienportfolios betrug 46.6% und ist leicht tiefer als im Vorjahr [47.7%]. Der NAV nach latenten Steuern erreichte CHF 68.64 pro Aktie und lag 5.2% über dem Vorjahreswert respektive 1.3% über dem Wert per 31. Dezember 2018. Dabei berücksichtigt ist die am 4. April 2019 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 je Aktie. Die annualisierte Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site erreichte 13.8% [6.4%] und liegt damit über der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens.

Ausblick

Swiss Prime Site geht davon aus, dass 2019 die angestrebten Ziele erreicht werden können, und bestätigt diese. Auf Stufe Ertrag und Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern erwartet das Unternehmen stabile Ergebnisse. Aufgrund der positiven Effekte aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten und von Neubewertungen wird der Gewinn 2019 deutlich über dem Vorjahr liegen. Für 2020 und darüber hinaus wird insbesondere die Umsetzung der Projektpipeline für deutliche Wachstumsimpulse sorgen. Swiss Prime Site wird an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre festhalten.

KONZERN- RECHNUNG

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	240 904	239 315
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4/8	25 020	34 681
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	58 892	56 972
Ertrag aus Retail	4	59 597	57 184
Ertrag aus Leben im Alter	4	193 765	206 122
Ertrag aus Asset Management	4	3 390	8 784
Andere betriebliche Erträge	4	3 716	4 673
Betriebsertrag		585 284	607 731
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	9	35 020	85 238
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		574	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	6 310	5 573
Immobilienaufwand	6	-70 221	-70 386
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-18 245	-27 632
Warenaufwand		-47 778	-48 357
Personalaufwand		-218 620	-225 426
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen		-8 125	-7 472
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		-1 962	-3 678
Andere betriebliche Aufwendungen		-29 381	-30 032
Betriebsaufwand		-394 332	-412 983
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		232 856	286 059
Finanzaufwand		-38 302	-36 574
Finanzertrag		641	1 191
Gewinn vor Ertragssteuern		195 195	250 676
Ertragssteuern	7	-43 206	105 862
Gewinn		151 989	356 538
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		152 000	356 142
Anteil Minderheiten		-11	396
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	12	2.13	4.69
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	12	2.00	4.40

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2018	30.06.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		184 534	154 146
Wertschriften		487	520
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		83 004	89 997
Sonstige kurzfristige Forderungen		11 163	19 068
Vorräte		33 412	33 378
Immobilienentwicklungen	8	7 511	7 400
Rechnungsabgrenzungen		32 263	43 234
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	9	57 708	96 053
Total Umlaufvermögen		410 082	443 796
Renditeliegenschaften	9	11 146 710	11 371 721
Mobiles Sachanlagevermögen		69 589	68 433
Anteile an assoziierten Unternehmen		53 159	51 731
Aktive latente Ertragssteuern		5 553	4 239
Übrige Finanzanlagen		8 395	6 725
Immaterielle Anlagen		15 844	19 354
Total Anlagevermögen		11 299 250	11 522 203
Total Aktiven		11 709 332	11 965 999
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	963 440	943 142
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12 607	10 416
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		142 851	174 319
Immobilienentwicklungen	8	–	4 208
Rechnungsabgrenzungen		143 573	149 484
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 262 471	1 281 569
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	4 112 964	4 402 320
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 188 787	1 068 820
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 301 751	5 471 140
Total Verbindlichkeiten		6 564 222	6 752 709
Aktienkapital		1 161 979	1 161 979
Kapitalreserven		608 218	320 288
Eigene Aktien		–47	–78
Gewinnreserven		3 374 742	3 730 487
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		5 144 892	5 212 676
Minderheiten		218	614
Total Eigenkapital		5 145 110	5 213 290
Total Passiven		11 709 332	11 965 999

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Gewinn		151 989	356 538
Abschreibungen		10 087	11 150
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	9	-35 020	-85 238
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	-6 310	-5 573
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		-574	-500
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 060	2 059
Finanzaufwand		38 302	36 574
Finanzertrag		-641	-1 191
Ertragssteueraufwand	7	43 206	-105 862
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-12 441	-6 672
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		4 385	4 353
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		-8 151	-17 396
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-7 895	-2 351
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		-6 662	32 339
Ertragssteuerzahlungen		-15 225	-18 275
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		157 110	199 955
Investitionen in Renditeliegenschaften	9	-136 812	-183 839
Devestitionen von Renditeliegenschaften	9	945	35 993
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		-5 615	-6 316
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel		-14 295	-10 346
Investitionen in Finanzanlagen		-2 751	-410
Devestitionen von Finanzanlagen		-	1 690
Investitionen in immaterielle Anlagen		-3 213	-7 188
Erhaltene Zinszahlungen		122	129
Erhaltene Dividenden		2 242	2 202
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-159 377	-168 085
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		-271 618	-288 591
Erwerb eigene Aktien		-1 645	-1 429
Emission Anleihe	11	-	352 284
Emission Wandelanleihe		296 615	-
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		8 081	-89 566
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		-5 982	-559
Geleistete Zinszahlungen		-35 444	-34 397
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-9 993	-62 258
Veränderung flüssige Mittel		-12 260	-30 388
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		159 148	184 534
Flüssige Mittel am Ende der Periode		146 888	154 146

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minderheiten	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2018		1 093 627	624 201	-3	3 060 212	4 778 037	-567	4 777 470
Gewinn		-	-	-	152 000	152 000	-11	151 989
Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten		-	-	-	-	-	761	761
Verrechnung negativer Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	4 803	4 803	-	4 803
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 05.04.2018		-	-271 618	-	-	-271 618	-	-271 618
Aktienbezogene Vergütungen		-	440	1 620	-	2 060	-	2 060
Erwerb eigene Aktien		-	-	-1 645	-	-1 645	-	-1 645
Total per 30.06.2018		1 093 627	353 023	-28	3 217 015	4 663 637	183	4 663 820
Total per 01.01.2019		1 161 979	608 218	-47	3 374 742	5 144 892	218	5 145 110
Gewinn		-	-	-	356 142	356 142	396	356 538
Verrechnung Goodwill aus Akquisitionen von Gruppengesellschaften		-	-	-	-397	-397	-	-397
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 04.04.2019		-	-288 591	-	-	-288 591	-	-288 591
Aktienbezogene Vergütungen		-	661	1 398	-	2 059	-	2 059
Erwerb eigene Aktien		-	-	-1 429	-	-1 429	-	-1 429
Total per 30.06.2019		1 161 979	320 288	-78	3 730 487	5 212 676	614	5 213 290

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

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

Weitere Informationen zu den einzelnen Geschäftsfeldern sind in Anhang 3 «Segmentberichterstattung» enthalten.

2 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung verlangt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 betrachtet werden. Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Gruppengesellschaften»).

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

3 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

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

Segementerfolgsrechnung 01.01.–30.06.2019

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2019 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	215 467	52 049	267 516	–28 201	239 315
davon von Dritten	187 266	52 049	239 315	–	239 315
davon von anderen Segmenten	28 201	–	28 201	–28 201	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	34 681	–	34 681	–	34 681
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	71 098	71 098	–14 126	56 972
Ertrag aus Retail	–	57 188	57 188	–4	57 184
Ertrag aus Leben im Alter	–	206 122	206 122	–	206 122
Ertrag aus Asset Management	–	8 784	8 784	–	8 784
Andere betriebliche Erträge	1 766	3 830	5 596	–923	4 673
Betriebsertrag	251 914	399 071	650 985	–43 254	607 731
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	85 668	–430	85 238	–	85 238
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	500	–	500	–	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	4 934	–	4 934	639	5 573
Immobilienaufwand	–32 582	–79 686	–112 268	41 882	–70 386
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–27 632	–	–27 632	–	–27 632
Warenaufwand	–	–48 357	–48 357	–	–48 357
Personalaufwand	–10 200	–215 395	–225 595	169	–225 426
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	–250	–7 222	–7 472	–	–7 472
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–1 419	–2 259	–3 678	–	–3 678
Andere betriebliche Aufwendungen	–7 483	–23 113	–30 596	564	–30 032
Betriebsaufwand	–79 566	–376 032	–455 598	42 615	–412 983
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	263 450	22 609	286 059	–	286 059
Finanzaufwand					–36 574
Finanzertrag					1 191
Gewinn vor Ertragssteuern					250 676

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2018

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

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

4 Betriebsertrag

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	219 926	217 575
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	31 216	31 961
Mietausfall aus Leerständen	–10 238	–10 221
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	240 904	239 315
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	25 020	34 681
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	58 892	56 972
Ertrag aus Retail, brutto	65 985	65 240
Rabatte	–6 388	–8 056
Ertrag aus Retail	59 597	57 184
Ertrag aus Leben im Alter	193 765	206 122
Ertrag aus Asset Management	3 390	8 784
Andere betriebliche Erträge	3 716	4 673
Total Betriebsertrag	585 284	607 731

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

Details zum zukünftigen Ertrag aus bestehenden Mietverträgen

Per 30. Juni 2019 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsetrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2018 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %	30.06.2019 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	46 653	10.6	39 911	9.1
Über 1 Jahr	50 408	11.4	69 237	15.8
Über 2 Jahre	49 988	11.4	45 378	10.3
Über 3 Jahre	39 244	8.9	41 900	9.5
Über 4 Jahre	43 203	9.8	37 861	8.6
Über 5 Jahre	26 118	5.9	32 212	7.3
Über 6 Jahre	20 181	4.6	13 031	3.0
Über 7 Jahre	10 219	2.3	30 693	7.0
Über 8 Jahre	29 808	6.8	18 134	4.1
Über 9 Jahre	16 157	3.7	13 513	3.1
Über 10 Jahre	108 368	24.6	97 280	22.2
Total	440 347	100.0	439 150	100.0

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30. Juni 2019 [30. Juni 2018].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.7% [19.9%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsetrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	30.06.2018	30.06.2019
Migros	5.3	5.8
Coop	6.2	5.8
Swisscom	3.0	5.2
Zurich Insurance Group	2.7	2.5
Die Schweizerische Post	n.a.	2.4
Inditex	2.7	n.a.

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

5 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Verkaufsgewinne Liegenschaften	–	5 573
Verkaufsgewinne aus zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften	6 310	–
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	6 310	5 573

In der Berichtsperiode wurde eine [zwei] Liegenschaft verkauft.

6 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Liegenschaftsaufwand	–24 627	–25 110
Fremdmieten	–38 254	–37 814
Aufwand für Dritteleistungen	–3 166	–2 387
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–1 421	–2 341
Baurechtszinsen	–2 753	–2 734
Total Immobilienaufwand	–70 221	–70 386

7 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–8 802	–13 435
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–255	–710
Total laufende Ertragssteuern	–9 057	–14 145
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–33 567	–41 956
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–1 637	–1 239
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	–	6 421
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	–	158 085
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	767	–1 304
Übrige latente Steuern	288	–
Total latente Steuern	–34 149	120 007
Total Ertragssteuern	–43 206	105 862

Die in der Berichtsperiode beschlossenen Änderungen der Gewinnsteuersätze in den Kantonen Basel-Stadt, St. Gallen, Neuenburg und Genf führen zu einer Auflösung der latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 158.085 Mio.

8 Immobilienentwicklungen

in CHF 1000	31.12.2018	30.06.2019
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	124 511	159 192
Erhaltene Anzahlungen	–117 000	–156 000
Immobilienentwicklungen, netto	7 511	3 192
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	7 511	7 400
davon Immobilienentwicklungen, passiv	–	–4 208
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	72 763	34 681

Die Bilanzposition beinhaltet zwei Immobilienentwicklungen. Einerseits wurden beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird in den Jahren 2020 und 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Andererseits wurde im Vorjahr die sich im Bau befindliche Wohnüberbauung Weltpost Park in Bern verkauft. Die aus drei Gebäuden bestehende Komposition wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 an die Käuferin übergeben.

9 Renditeliegenschaften

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Total per 01.01.2018	25 447	10 179 529	412 850	10 617 826	15 224	10 633 050
Käufe	–	–	27 102	27 102	–	27 102
Folgeinvestitionen	81	46 118	57 960	104 159	12 202	116 361
Aktivierte Bauzinsen	–	–	1 149	1 149	109	1 258
Zugänge aus Akquisitionen	–	26 930	–	26 930	–	26 930
Umklassierungen	–	42 950	–42 950	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–20 635	–20 635
Positive Fair Value-Anpassung	–	94 695	34 859	129 554	–	129 554
Negative Fair Value-Anpassung	–61	–86 987	–7 129	–94 177	–357	–94 534
Fair Value-Anpassung	–61	7 708	27 730	35 377	–357	35 020
Total per 30.06.2018	25 467	10 303 235	483 841	10 812 543	6 543	10 819 086
Käufe	–	360 568	4 350	364 918	–	364 918
Folgeinvestitionen	298	98 435	108 198	206 931	–	206 931
Aktivierte Bauzinsen	–	–	1 470	1 470	–	1 470
Zugänge aus Akquisitionen	–	–	–	–	–	–
Umklassierungen	–	–35 491	–22 217	–57 708	57 708	–
Abgänge aus Verkauf	–	–213 618	–	–213 618	–6 900	–220 518
Positive Fair Value-Anpassung	2	106 069	2 610	108 681	–	108 681
Negative Fair Value-Anpassung	–294	–74 748	–1 465	–76 507	357	–76 150
Fair Value-Anpassung	–292	31 321	1 145	32 174	357	32 531
Total per 31.12.2018	25 473	10 544 450	576 787	11 146 710	57 708	11 204 418
Folgeinvestitionen	62	72 655	115 274	187 991	427	188 418
Aktivierte Bauzinsen	–	–	2 790	2 790	–	2 790
Zugänge aus Akquisitionen	–	17 330	–	17 330	–	17 330
Umklassierungen	–	–93 356	55 329	–38 027	38 027	–
Abgänge aus Verkauf	–	–30 420	–	–30 420	–	–30 420
Positive Fair Value-Anpassung	1	108 945	39 673	148 619	354	148 973
Negative Fair Value-Anpassung	–140	–63 130	–2	–63 272	–463	–63 735
Fair Value-Anpassung	–139	45 815	39 671	85 347	–109	85 238
Total per 30.06.2019	25 396	10 556 474	789 851	11 371 721	96 053	11 467 774
Gestehungskosten per 31.12.2018	17 111	7 884 725	523 544	8 425 380	49 749	8 475 129
Gestehungskosten per 30.06.2019	17 173	7 824 250	720 446	8 561 869	110 252	8 672 121
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2018	8 362	2 659 725	53 243	2 721 330	7 959	2 729 289
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 30.06.2019	8 223	2 732 224	69 405	2 809 852	–14 199	2 795 653

Der Buchwert der durch Finanzierungsleasing aktivierten Renditeliegenschaften beträgt CHF 14.840 Mio. [CHF 15.270 Mio.].

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Unbebaute Grundstücke	Bestands- liegenschaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total
Brandversicherungswerte¹						
Per 01.01.2018	2 067	6 781 310	237 513	7 020 890	12 694	7 033 584
Per 01.01.2019	1 956	6 846 615	467 697	7 316 268	79 705	7 395 973
Per 30.06.2019	1 959	6 749 850	519 290	7 271 099	149 954	7 421 053
Nettomiettertrag²						
01.01.– 30.06.2018	67	209 395	21	209 483	205	209 688
01.01.– 30.06.2019	67	205 305	65	205 437	1 917	207 354
Leerstandsquote in %						
01.01.– 30.06.2018	–	4.7	–	4.7	16.7	4.7
01.01.– 30.06.2019	–	4.5	–	4.5	21.2	4.7

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

² Aus eigenen Renditeliegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt 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 5.05% [2.1% bis 5.1% per 31. Dezember 2018]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.17% [3.22% per 31. Dezember 2018].

Detailangaben zum Immobilienportfolio
(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Detailangaben per 30.06.2019					Nutzflächenübersicht						
Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total m ² ohne GA/EP/PP	Läden %	Büro, Praxisräume usw. %	Hotels und Restaurants %	Wohnen im Alter %	Lagerräume %	Übriges %
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Park (Shopping)	Alleineigentum	2009	2019/ 2020	46416	29233	27.9	18.2	39.9	-	11.9	2.1
Basel, Messeplatz 12/Messturm	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	24024	0.7	54.1	41.8	-	3.2	0.2
Bern, Wankdorfallee 4/EspacePost	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Genève, Place du Molard 2-4	Alleineigentum	1690	2002	1718	7215	39.0	56.2	-	-	4.0	0.8
Genève, Rue du Rhône 48-50	Alleineigentum	1921	2002	5166	33288	44.6	33.6	7.2	-	9.0	5.6
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	36093	52.2	0.9	28.5	-	16.3	2.1
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33106	39653	58.0	9.6	11.4	-	19.5	1.5
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	Alleineigentum	1999/ 2000/ 2004		15069	37239	-	71.1	0.5	-	15.4	13.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	Alleineigentum	2003		8981	20169	-	91.3	-	-	8.7	-
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	Alleineigentum	2001		9830	23600	-	91.7	-	-	8.0	0.3
Zürich, Brandschenkestrasse 25	Alleineigentum	1910	2015- 2017	3902	17164	-	-	70.6	-	20.4	9.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	Alleineigentum	2014		9573	41251	0.3	85.7	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	Alleineigentum	2011		10416	48138	0.7	87.3	5.5	-	6.4	0.1
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	Alleineigentum	2011		5942	20310	2.1	91.1	0.5	-	4.9	1.4
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli - The House of Brands	Alleineigentum	1898	2010	6514	36770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park

Projektbeschreibung	Im Norden der Stadt Basel entsteht bis 2023 ein neues Zentrum für Innovation, Erlebnis, Gesundheit, Gastronomie und Einkauf. Ein Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse von über 4000 Menschen, die der-einst auf dem Areal arbeiten, im Quartier leben oder dort ihre Freizeit verbringen, abdeckt. Der bestehende Businesspark wird durch vier Querbauten ergänzt und das Angebot an Büro- und Laborflächen um 27000 m ² auf über 60000 m ² erweitert. Im Gebäudekomplex an der Hochbergerstrasse 70, der heutigen Mall, werden die Retailflächen reduziert und durch attraktive Dienstleistungs- und Erlebnisangebote wie zum Beispiel ein Multiplex-Kino aufgewertet. Zum Abschluss der ersten Bauphase im Herbst 2018 wurde das Village im Stücki Park – eine Begegnungszone mit einer attraktiven Auswahl an Dienstleistungen, Büros und Praxen – eröffnet. Über der Badenstrasse wird eine Fussgängerpassarelle gebaut, die den Business- mit dem Dienstleistungs-, Einkaufs- und Unterhaltungsbereich verbinden wird. Mit dem Stücki Park entsteht ein auf die Zukunft ausgerichteter Anziehungspunkt mit Ausstrahlung für die gesamte Region Basel.
Projektstand	Die Realisierung der vier Neubauten erfolgt in zwei Etappen (2020/2023). Die erste Etappe – mit einem Büro- und einem Laborgebäude – ist bereits im Bau und wird bis im Herbst 2020 fertiggestellt.
Vermietungsstand ¹	Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten für Büro- und Laborflächen laufen. Mit Lonza konnte ein langfristiger Mietvertrag für ein gesamtes Laborgebäude abgeschlossen werden.
Fertigstellung	Die Bezugsbereitschaft der einzelnen Gebäude erfolgt gestaffelt und in zwei Etappen bis Herbst 2020 respektive Sommer 2023.

Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b: Schönburg

Projektbeschreibung	Der ehemalige Hauptsitz der Schweizerischen Post besticht durch seine prominente Lage mit Sicht auf die Berner Altstadt und die Alpen. Das Grundstück ist in Entwicklung für eine zukunftsweisende Neunutzung. Auf acht Obergeschossen entstehen 142 hochwertige Mietwohnungen, die ab Ende 2019 bezugsbereit sind. Das deutsche Design Hotel Prizeotel wird in der Schönburg seinen Schweizer Markteintritt mit 180 Zimmern realisieren. Zudem eröffnet Coop eine Verkaufsstelle und präsentiert mit Update Fitness ein neues Fitnesskonzept. Die Retailflächen und das Fitnesscenter werden im 4. Quartal 2019 und das Hotel im 1. Quartal 2020 eröffnet.
Projektstand	Die Rohbauarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Der Innenausbau der Wohnungen und Geschäftsflächen sowie die Fassadenarbeiten sind weit fortgeschritten.
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 1000 m ² sowie für das Fitnessstudio Update Fitness. Das Interesse an den attraktiven Wohnungen ist gross; schon über 130 Wohnungen sind vermietet.
Fertigstellung	Ab Herbst 2019 werden die Wohnungen gestaffelt an die Mieter übergeben. Danach erfolgt bis Ende Jahr die gestaffelte Inbetriebnahme der Retailflächen, des Fitnesscenters und des Hotels.

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

Projektbeschreibung	Auf der Landparzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet Esplanade de Pont-Rouge, unmittelbar am Bahnhof Lancy-Pont-Rouge in Genf, entsteht in den Jahren 2020–2023 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen von ca. 28000 m ² . Pont-Rouge ist die erste grosse Bauetappe des bedeutenden Genfer Entwicklungsgebiets Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 230 Hektaren ein neuer Stadtteil entsteht. In 20 Jahren sollen dort rund 50000 Menschen leben und arbeiten. Die Einweihung des neuen Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge Ende 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung von PAV gelegt. Ab 2019 wird hier der Léman Express halten und fünfmal pro Stunde eine direkte Zugverbindung einerseits zum Hauptbahnhof Genf und andererseits nach Frankreich anbieten. Nach sechs Minuten Fahrzeit erreicht man die Genfer Innenstadt. Mit dem Projekt Esplanade de Pont-Rouge entsteht aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum mit durchmischter Nutzung.
Projektstand	Der zugrunde liegende Gestaltungsplan ist rechtskräftig. Das Baugesuch für das Gebäude auf der Parzelle von Swiss Prime Site Immobilien wurde Mitte November 2018 eingereicht. Die rechtskräftige Baugenehmigung wird Ende 2019 erwartet, sodass die Bautätigkeiten per Anfang 2020 beginnen können. Nach Fertigstellung im Jahr 2022 wird die Überbauung eine vermietbare Fläche von ca. 28000 m ² aufweisen.
Fertigstellung	Auf der erworbenen Landparzelle wird in den Jahren 2020–2023 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Flächen entstehen.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2019

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

Projektbeschreibung	In Monthey im Kanton Wallis plant Swiss Prime Site Immobilien den Bau eines gemischt genutzten Gebäudes. Dieses wird über ein Wohn- und Pflegezentrum verfügen und von der Tertianum Gruppe betrieben werden. Der Neubau soll über 50 Betten sowie 39 Wohnungen umfassen. Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Monthey.
Projektstand	Die Baubewilligung wird im 3. Quartal 2019 erwartet.
Vermietungsstand ¹	Die Liegenschaft ist vollständig an die Tertianum Gruppe vermietet.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2021 geplant.

Oftringen, Spitalweidstrasse 1: Einkaufszentrum a1

Projektbeschreibung	Das Einkaufszentrum a1 an der Spitalweidstrasse in Oftringen wurde im Jahr 2005 erstellt. Es liegt an bester Verkehrslage direkt an der Autobahn A1. Die Liegenschaft befindet sich derzeit im Umbau zum Fachmarktzentrum.
Projektstand	Mit den Rückbauarbeiten wurde im Sommer 2018 gestartet; die Übergabe des Grundausbau an die Mieter für die individuelle Gestaltung erfolgt gestaffelt ab Herbst 2019.
Vermietungsstand ¹	Mit Bauhaus als Ankermieter, Media Markt, Aldi, Gidor und Mobilezone ist die Vermietung komplett und die Weiterentwicklung zum Fachmarktzentrum gelungen.
Fertigstellung	Die Liegenschaft wird per Ende 2020 fertiggestellt. Die Gesamteröffnung ist im 1. Quartal 2021 geplant.

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

Projektbeschreibung	Die insgesamt fünf Parzellen liegen direkt am See und in einer Distanz von rund 1.5 km zum historischen Altstadtkern von Lugano. Auf der Seeseite befindet sich das 2011 geschlossene Hotel du Lac. Getrennt durch die Seestrasse liegt auf der Bergseite eine Villa ohne erhaltenswerte Substanz. Beide Liegenschaften werden im Rahmen des Neubauprojekts abgerissen. Auf dem Areal schaffen Swiss Prime Site Immobilien und die Tertianum Gruppe eine exklusive Seniorenresidenz mit umfassendem Dienstleistungsangebot. Es entstehen, aufgeteilt auf zwei Gebäude (Seehaus und Berghaus), insgesamt 60 Appartements und eine Pflegeabteilung mit 40 Pflegebetten. Das Seehaus wird hochwertige Appartements mit Seeblick beherbergen. Zudem werden sich hier das Restaurant mit Terrasse, verschiedene Begegnungszonen sowie der Empfangs- und Wellnessbereich befinden. Im Berghaus sind die Pflegeabteilung, weitere Appartements, eine Arztpraxis und eine Tiefgarage geplant. Ein unterirdischer Korridor wird die beiden Gebäude miteinander verbinden.
Projektstand	Das Baugesuch wurde Ende Juni 2017 eingereicht, von der Gemeinde aber wegen verlangter Überarbeitungen und Nachreichungen erst am 31. Oktober 2018 publiziert. Im Rahmen des Seeufer-Gestaltungsplans sowie für eine öffentliche Strasse müssen Teile der Parzellen sowohl auf der See- als auch Bergseite an die Gemeinde abgetreten werden. Im Bewilligungsverfahren sind vier Einsprachen eingegangen, von denen zwei vor einer Einigung stehen. Für die anderen wird Abweisung beantragt. Mit der Baubewilligung wird im Herbst 2019 gerechnet.
Vermietungsstand ¹	Die beiden Gebäude sind vollständig an die Tertianum Gruppe vermietet.
Fertigstellung	Aufgrund der Verzögerung des Bewilligungsverfahrens infolge der Einsprachen ist mit dem Abbruchbeginn nicht vor Ende 2019 zu rechnen. Der Bezug der Residenz dürfte voraussichtlich im 1. Quartal 2022 erfolgen.

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

Projektbeschreibung	Das derzeit grösste Entwicklungsprojekt von Swiss Prime Site Immobilien, Espace Tourbillon ist durch fünf oberirdische Baukörper charakterisiert, welche auf einem gemeinsamen, dreigeschossigen Untergeschoss zu stehen kommen. Die flexiblen Gewerbebauten mit einer unterirdischen optimalen Logistikinfrastruktur 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 . Zwei Gebäude wurden an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft. Swiss Prime Site Immobilien wird die Gebäude voll ausgebaut und schlüsselfertig in den Besitz der Hans-Wilsdorf-Stiftung übergeben. Die Käuferin wird die Flächen wichtigen sozialen Einrichtungen des Kantons Genf zur Verfügung stellen. Mit dem Grossprojekt Espace Tourbillon stellt Swiss Prime Site Immobilien der rasch wachsenden Region Genf Raum für zusätzliche 4 000 Arbeitsplätze zur Verfügung.
Projektstand	Derzeit ist der Bau in vollem Gang und läuft planmässig.
Vermietungsstand ¹	Zwei Gebäude wurden im Oktober 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft. Swiss Prime Site Immobilien wird die über 36 000 m ² ober- und unterirdische Nutzfläche 2020/2021 schlüsselfertig an die Käuferin übergeben. Die Vermarktung der restlichen drei Gebäude ist im Gange, mehrere Mietverträge konnten abgeschlossen werden. Swiss Prime Site Immobilien bietet weitere noch freie Gebäude beziehungsweise Stockwerkeinheiten zum Verkauf an und reagiert so auf die Nachfrage nach gewerblichen Flächen.
Fertigstellung	Die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2019

Richterswil, Gartenstrasse 7/17, 15: Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Etzelblick

Projektbeschreibung	In Richterswil entsteht ein Ersatzneubau für das heutige Wohn- und Pflegezentrum. Das neue Wohn- und Pflegezentrum Tertianum Etzelblick umfasst 26 betreute Alterswohnungen und 64 Pflegeplätze inklusive Demenzabteilung im Erdgeschoss. Durch die Neugestaltung werden attraktive Begegnungszonen sowie eine praktische und moderne Infrastruktur für Bewohner, Gäste und Anwohner geschaffen. Die Dienst- und Pflegeleistungen werden für die Gemeinde Richterswil wie bis anhin durch die Tertianum Gruppe erbracht. Damit garantiert Swiss Prime Site Immobilien zusammen mit der Tertianum Gruppe die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Pflegeplätzen in der Gemeinde Richterswil.
Projektstand	Die Baubewilligung wurde im März 2019 erteilt und die entsprechende Rechtskraftbescheinigung liegt vor. Realisierungsbeginn ist per 1. November 2019 geplant.
Vermietungsstand ¹	Die Liegenschaften sind vollständig an die Tertianum Gruppe vermietet.
Fertigstellung	Die Fertigstellung und Übergabe ist für November 2021 vorgesehen.

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

Projektbeschreibung	JED wird ein Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum. In Schlieren werden mittlere und grosse Firmen zusammengebracht und so vielfältige Synergien kreiert. An diesem einzigartigen Standort wird attraktive Industriearchitektur mit modernen Arbeitsplätzen kombiniert. JED bietet zudem mit seiner speziellen Atmosphäre und dem grosszügigen Raumerlebnis das richtige Umfeld für den Arbeitsraum der Zukunft. Menschen aus verschiedensten Branchen werden zu einem Think- und Work-Tank zusammengeführt. Coworking Spaces, durchlässige und private Arbeitswelten, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, kombiniert mit einer grossen Event-Location und einem Gastro- und Freizeitbereich runden das Angebot ab. Sowohl der Standort als auch die Struktur des ehemaligen Druckzentrums der NZZ ist dafür hervorragend geeignet.
Projektstand	Im September 2018 erfolgte mit den Rückbauarbeiten der Beginn des Umbaus. Die Bestandsbauten werden weitestgehend erhalten, umgebaut oder teilweise erweitert. In der ehemaligen Druckereihalle wird mittels Zwischenböden innerhalb des bestehenden Volumens nachverdichtet.
Vermietungsstand ¹	Neben dem international tätigen Unternehmen Zühlke konnte mit Halter ein weiterer namhafter Ankermieter für JED gewonnen werden. Damit sind bereits rund 70% der verfügbaren Flächen im Bestand erfolgreich vermietet. Die Verhandlungen mit einem Gastro- und Eventbetreiber sind weit fortgeschritten und Gespräche mit weiteren Interessenten laufen.
Fertigstellung	Umbau Bestand: gestaffelt ab dem 2. Quartal 2020 Neubau: ab dem 1. Quartal 2022

Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg: YOND

Projektbeschreibung	Das Entwicklungsprojekt YOND schafft ein Raumangebot für kleine, mittlere und grössere Dienstleister und Gewerbetreibende. Mit seiner vielseitig nutzbaren Gebäudestruktur setzt YOND bezogen auf Ausdruck, Flexibilität und Simplität neue Massstäbe. Das Projekt ist von Grund auf bedürfnisorientiert konzipiert: Es bietet seinen Mietern durch die zweigeschossigen Räume, in welche nutzerspezifische Mezzaningeschosse eingezogen werden können, genau so viel Raum, wie sie gerade benötigen. Arbeitsfläche wird als Raumerlebnis neu definiert. Dies ermöglicht den Unternehmen, Arbeitsplätze und Arbeitsatmosphäre individuell zu gestalten. Die räumliche Flexibilität erlaubt zudem, Arbeitsabläufe und auch Infrastruktur neu zu organisieren. 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 vom sekundären und tertiären Sektor.
Projektstand	Aktuell werden die Umgebungsarbeiten fertiggestellt und diverse Mieterausbauten ausgeführt.
Vermietungsstand ¹	Der Vermietungsstand beträgt 80%.
Fertigstellung	Der Rohbau wurde im Mai 2019 fertiggestellt.

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log

Projektbeschreibung	In Zürich-Altstetten entsteht mit West-Log eine Immobilie für Stadtlogistik. Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft beträgt rund 17 500 m ² . West-Log liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Zürich-Altstetten, der Tramlinie und der Autobahn A1. Im ersten Geschoss und unmittelbar darüber entstehen zwei überhohe Etagen, wo verschiedene automatisierte Lagereinrichtungen sowie Verkaufs- und Showrooms realisiert werden. Die oberen Stockwerke sind für Büronutzungen bestimmt. Das oberste Geschoss weist eine Fläche von rund 2 400 m ² auf. In der unterirdischen Garage sind 102 Einstellplätze vorgesehen. Ebenerdig entstehen vier LKW-Docks, zwölf Lieferwagen-Beladestellen und 24 Besucherparkplätze.
Projektstand	Mit den Bauarbeiten wurde im Juni 2018 gestartet. Der Rohbau ist demnächst vollendet, sodass mit den Ausbau- und Fassadenarbeiten gestartet werden kann.
Vermietungsstand ¹	Über 85% der Flächen sind langfristig an die EM Elektromaterial AG vermietet. Die noch freien Drittmietflächen von rund 2 400 m ² sind seit Frühjahr 2019 in der Vermarktung.
Fertigstellung	Das Gebäude wird im Oktober 2020 schlüsselfertig übergeben.

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2019

10 Goodwill

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

Theoretischer Anlagespiegel Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
Anschaffungskosten per 01.01.	451 715	447 501
Zugänge	-4 214	397
Anschaffungskosten per Bilanzstichtag	447 501	447 898
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	319 798	377 060
Zugänge	57 262	26 410
Kumulierte Abschreibungen per Bilanzstichtag	377 060	403 470
Theoretischer Nettobuchwert per Bilanzstichtag	70 441	44 428

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
Eigenkapital gemäss Bilanz	5 145 110	5 213 290
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	70 441	44 428
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	5 215 551	5 257 718

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	151 989	356 538
Theoretische Abschreibung Goodwill	-30 873	-26 410
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	121 116	330 128

11 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
Grundpfandgesicherte Kredite	762 000	742 229
Anleihen	199 769	199 890
Übrige Kredite	1 671	1 023
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	963 440	943 142
Grundpfandgesicherte Kredite	2 233 000	2 169 438
Wandelanleihen	542 411	543 169
Anleihen	1 317 544	1 670 096
Langfristige Darlehen	17 085	16 655
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 924	2 962
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 112 964	4 402 320
Total Finanzverbindlichkeiten	5 076 404	5 345 462

Per 2. April 2019 hat die Swiss Prime Site AG eine Anleihe im Betrag von CHF 350.000 Mio. mit einer Laufzeit von acht Jahren und einem Zinssatz von 1.25% ausgegeben.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 4402.320 Mio. [CHF 4 112.964 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen unübliche vertragliche Verpflichtungen (debt covenants). Die vertraglichen Grenzwerte werden laufend überwacht und wurden durch die Gesellschaft eingehalten.

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.546 Mio. [CHF 0.538 Mio.] und langfristige Leasingverbindlichkeiten von CHF 8.295 Mio. [CHF 8.569 Mio.].

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

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (loan-to-value) 46.6% [45.3% per 31. Dezember 2018].

Anleihen

		CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	200.000	230.000	300.000	190.000
Bilanzwert per 30.06.2019	CHF Mio.	199.890	229.825	299.416	189.881
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	199.769	229.759	299.255	189.870
Zinssatz	%	1.0	2.0	1.75	1.0
Laufzeit	Jahre	5	7	7	6
Fälligkeit	Datum	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024
Valorenummer		25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)
Fair Value per 30.06.2019	CHF Mio.	200.560	235.865	308.700	195.700
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	201.680	236.670	309.150	190.475

Anleihen

		CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	100.000	250.000	250.000	350.000
Bilanzwert per 30.06.2019	CHF Mio.	99.546	249.937	249.276	352.215
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	99.505	249.932	249.223	0.000
Zinssatz	%	2.0	0.5	0.825	1.25
Laufzeit	Jahre	10	9	9	8
Fälligkeit	Datum	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027
Valorenummer		25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)
Fair Value per 30.06.2019	CHF Mio.	109.300	251.250	255.875	369.075
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	105.150	240.250	241.875	0.000

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 30.06.2019	CHF Mio.	250.000	300.000
Bilanzwert per 30.06.2019	CHF Mio.	245.852	297.317
Bilanzwert per 31.12.2018	CHF Mio.	245.334	297.077
Wandelpreis	CHF	104.24	100.51
Zinssatz	%	0.25	0.325
Laufzeit	Jahre	7	7
Fälligkeit	Datum	16.06.2023	16.01.2025
Valorenummer		32 811 156 (SPS16)	39 764 277 (SPS18)
Fair Value per 30.06.2019	CHF Mio.	249.625	297.450
Fair Value per 31.12.2018	CHF Mio.	244.250	285.900

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2018 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	30.06.2019 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, CHF 250.000 Mio.	104.41	2 394 406	104.24	2 398 311
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, CHF 300.000 Mio.	100.67	2 980 033	100.51	2 984 777
Total Anzahl möglicher Aktien		5 374 439		5 383 088

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	30.06.2019 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	943 142	950 278	6 183	827 737	843	115 515	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10 416	10 416	-	10 416	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	174 319	174 319	-	174 319	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 399 358	4 706 544	33 469	-	33 469	-	58 039	1 001 818	112 899	1 047 371	62 575	2 356 904
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 527 235	5 841 557	39 652	1 012 472	34 312	115 515	58 039	1 001 818	112 899	1 047 371	62 575	2 356 904
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 962	2 873	-	494	-	488	-	751	-	460	-	680
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 962	2 873	-	494	-	488	-	751	-	460	-	680
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 530 197	5 844 430	39 652	1 012 966	34 312	116 003	58 039	1 002 569	112 899	1 047 831	62 575	2 357 584

in CHF 1000	31.12.2018 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	963 440	974 414	5 916	416 247	4 827	547 424	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12 607	12 607	-	12 607	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	142 851	142 851	-	142 851	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 110 040	4 377 112	28 632	-	28 632	-	53 952	564 869	86 258	1 415 666	59 552	2 139 551
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 228 938	5 506 984	34 548	571 705	33 459	547 424	53 952	564 869	86 258	1 415 666	59 552	2 139 551
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 924	3 205	-	486	-	453	-	847	-	366	-	1 053
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 924	3 205	-	486	-	453	-	847	-	366	-	1 053
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 231 862	5 510 189	34 548	572 191	33 459	547 877	53 952	565 716	86 258	1 416 032	59 552	2 140 604

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.3 Jahre [4.3 Jahre per 31. Dezember 2018].

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1000	31.12.2018 Total Nominal- wert	30.06.2019 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	1 562 396	1 575 896
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 131 000	1 491 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	874 600	877 935
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 057 400	997 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	431 068	380 800
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 079	20 080
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	6 176	5 220
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	1 038	1 014
Total Finanzverbindlichkeiten	5 083 757	5 349 345

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 1.4% [1.4% per 31. Dezember 2018]. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

12 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.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	152 000	356 142
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 840	1 558
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	153 840	357 700

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

in CHF	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Ausgegebene Aktien per 01.01.	71 478 917	75 946 349
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	–380	–1 019
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	71 478 537	75 945 330
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 331 027	5 383 088
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	76 809 564	81 328 418

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.13	4.69
Verwässerter Gewinn pro Aktie	2.00	4.40
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	81.80	82.71
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	65.25	68.64

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

13 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
2019	371 419	217 440
2020	155 763	244 390
2021	37 724	47 180
2022	–	7 200
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	564 906	516 210

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

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	31.12.2018 Restzahlung in CHF 1000	30.06.2019 Restzahlung in CHF 1000
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	2023	57 334	75 000
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	2020	39 575	53 600
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2019	73 938	35 100
Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpost Park	2020	30 844	31 200
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	2021	53 000	37 500
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	2021	171 683	179 110
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	2020	57 254	54 800
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2019	37 448	24 000
Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3/West-Log	2020	43 830	25 900
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen		564 906	516 210

14 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
EMS Le Martagon SA, Les Ponts-de-Martel ¹	Leben im Alter	–	–	500	100.0
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
immoveris ag, Bern	Immobiliendienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leben im Alter AG, Zürich	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Le Manoir AG, Gampelen	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Leora S.à r.l., Villeneuve	Leben im Alter	140	100.0	140	100.0
Les Tourelles S.à r.l., Martigny	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Quality Inside SA, Crissier	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence Bel-Horizon Sàrl, Ecublens	Leben im Alter	20	100.0	20	100.0
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence du Bourg SA, Aigle	Leben im Alter	50	100.0	50	100.0
Résidence Joli Automne SA, Ecublens	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
Résidence le Pacific SA, Etoy	Leben im Alter	150	100.0	150	100.0
Résidence l'Eaudine SA, Montreux	Leben im Alter	100	100.0	100	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungen	450 000	100.0	450 000	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobiliendienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ²	Finanzdienstleis- tungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Olten	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich	Leben im Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Gruppe AG, Zürich	Beteiligungen	50 000	100.0	50 000	100.0
Tertianum Management AG, Zürich	Dienstleistungen	500	100.0	500	100.0
Tertianum Romandie Management SA, Crissier	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobiliendienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zentrum Schönberg AG, Bern	Leben im Alter	1 000	51.0	1 000	51.0
Zimmermann Vins SA, Carouge ³	Immobilien	–	–	350	100.0

¹ Akquisition per 30.04.2019

² Umfirmierung von Swiss Prime Site Fund Advisory AG II in Swiss Prime Site Finance AG per 14.06.2019

³ Akquisition per 24.06.2019

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2018 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2019 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

15 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2018 Beteiligungs- quote in %	30.06.2019 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	>10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	4.1	4.6
State Street Corporation, Boston	3.6	3.8
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.2	3.2

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 31. Juli 2019 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Auf strategischer Ebene haben Gruppenleitung und Verwaltungsrat entschieden, für die Tertianum Gruppe einen Verkaufsprozess einzuleiten.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2019 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

EPRA-KENNZAHLEN

EPRA-Kennzahlen (European Public Real Estate Association)

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	151 989	356 538¹
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-35 020	-85 238
Erfolg aus Immobilienentwicklungen	-6 775	-7 049
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-6 310	-5 573
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen	1 358	1 346
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	-262	11
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	35	50
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	9 322	17 761
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf Minderheiten	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	114 337	277 846
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	71 478 537	75 945 330
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	1.60	3.66

¹ Positiver Effekt aus der Auflösung von latenten Steuerverpflichtungen aufgrund von kantonalen Steuersatzsenkungen

EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1000	31.12.2018	30.06.2019
NAV gemäss Konzernbilanz	5 144 892	5 212 676
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	542 411	543 169
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	5 687 303	5 755 845
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ²	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ²	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	2 924	2 962
Latente Steuern	1 183 234	1 064 581
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	6 873 461	6 823 388
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	81 320 249	81 328 519
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	84.52	83.90

² Falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18 angewendet wird

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
EPRA-NAV	6 873 461	6 823 388
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	-2 924	-2 962
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	-74 355	-141 346
Latente Steuern	-1 178 029	-1 054 687
EPRA-NNNAV	5 618 153	5 624 393
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	81 320 249	81 328 519
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	69.09	69.16

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
Anlageliegenschaften im Eigentum	11 204 418	11 467 774
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	-602 260	-815 247
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	10 602 158	10 652 527
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 10 602 158	10 652 527
Annualisierter Ist-Mietertrag	450 373	438 444
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	-59 961	-55 529
Annualisierter Nettomietertrag	B 390 412	382 915
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	4 227	4 516
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	C 394 639	387 431
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 3.7%	3.6%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 3.7%	3.6%

EPRA-Leerstandsquote

in CHF 1 000	31.12.2018	30.06.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	20 513	19 746
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	473 783	458 147
EPRA-Leerstandsquote	4.3%	4.3%

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9904.9	9886.4	10263.7	10819.1	11467.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	225.2	225.5	231.1	240.9	239.3
Leerstandsquote	%	7.4	6.4	5.5	4.7	4.7
Nettoobjektrendite	%	4.0	3.9	3.7	3.7	3.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungs- liegenschaften	CHF Mio.	74.4	–	–	–	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	–	–	25.0	34.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	52.5	54.8	57.8	58.9	57.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	65.7	60.2	60.8	59.6	57.2
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	77.4	151.9	175.9	193.8	206.1
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	–	2.6	2.2	3.4	8.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	497.9	497.4	530.5	585.3	607.7
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	315.9	235.2	223.3	242.9	297.2
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	300.2	225.0	215.8	232.9	286.1
Gewinn	CHF Mio.	191.0	145.9	141.0	152.0	356.5
Eigenkapital	CHF Mio.	4776.8	4588.1	4618.7	4663.8	5213.3
Eigenkapitalquote	%	44.4	44.3	43.1	41.2	43.6
Fremdkapital	CHF Mio.	5975.9	5777.4	6096.5	6663.8	6752.7
Fremdkapitalquote	%	55.6	55.7	56.9	58.8	56.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	10752.7	10365.5	10715.2	11327.6	11966.0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4487.8	4469.3	4716.1	5160.0	5342.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	41.7	43.1	44.0	45.6	44.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.3	45.2	46.0	47.7	46.6
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.2	1.9	1.7	1.4	1.4
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.2	4.7	4.4	4.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.9	6.4	6.0	6.4	13.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.5	3.7	3.4	3.4	6.6
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	154.8	85.3	152.2	157.1	200.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–33.0	–210.0	–94.0	–159.4	–168.1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–149.9	50.6	–78.6	–10.0	–62.3
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	200.5	188.3	178.4	197.8	200.8
Gewinn	CHF Mio.	133.4	134.4	131.0	151.1	151.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.3	5.9	5.6	6.4	6.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.5	3.2	3.4	3.2

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	IFRS			Swiss GAAP FER	
		30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019
Aktienkurs am Periodenende	CHF	70.95	88.20	87.10	91.15	85.25
Aktienkurs Höchst	CHF	87.80	88.20	91.00	94.30	88.20
Aktienkurs Tiefst	CHF	70.95	74.95	82.25	85.50	80.20
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.96	2.09	1.97	2.13	4.69
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	2.06	1.93	1.83	2.11	1.99
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	82.92	78.97	79.94	81.80	82.71
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	68.56	64.20	64.63	65.25	68.64
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	3.70	3.70	3.70	3.80	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	5.1	4.7	4.4	4.2	4.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	2.1	29.8	9.0	9.1	-1.5
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	1.9	13.7	10.9	13.4	3.5
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.2	9.5	7.2	10.6	8.0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4941.8	6304.4	6225.8	6515.3	6474.4
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	3 183	5 346	5 696	6 100	6 275
Vollzeitäquivalente	Stellen	2 444	3 976	4 589	4 937	5 188
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	69 651 534	71 478 917	71 478 917	71 478 917	75 946 349
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-10 274	-2 488	-1 956	-380	-1 019
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	64 606 788	70 085 251	71 476 961	71 478 537	75 945 330
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 721	-1 744	-	-302	-918
Ausstehende Aktien	Anzahl	69 648 813	71 477 173	71 478 917	71 478 615	75 945 431

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

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

Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

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

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



Headquarters
Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

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

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