

SWISS PRIME SITE

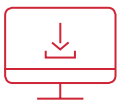


2021

— HALBJAHRESBERICHT

Inhalt

- 2** Ausgewählte Konzernzahlen
- 3** Bericht zum 1. Halbjahr 2021
- 6** Finanzkommentar zum 1. Halbjahr 2021
- 9** Konzernrechnung
 - 9 Konzernerfolgsrechnung
 - 10 Konzernbilanz
 - 11 Konzerngeldflussrechnung
 - 12 Konzerneigenkapitalnachweis
 - 13 Anhang der Konzernrechnung
- 28 Definition Alternative Performancekennzahlen
- 30** EPRA Reporting
- 34** Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- 36** Objektangaben



Gliederung der Berichterstattung

Die Berichterstattung besteht aus dem Halbjahresbericht und dem Review Halbjahr 2021 (PDF-Download unter www.sps.swiss). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch der Review gedruckt.

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	ohne Tertianum ¹		
		01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	219.9	208.9	213.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	22.8	22.8	34.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.6	58.6	57.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	43.6	43.6	46.0
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	72.4	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	4.8	4.8	7.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	425.2	341.2	362.8
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	–47.3	–47.3	144.5
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	5.7	5.7	36.0
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	204.2	–	–
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	313.6	107.2	355.6
Gewinn	CHF Mio.	269.7	64.4	257.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	9.6	2.4	8.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.9	1.5	4.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.55	0.85	3.38
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	361.0	154.5	211.0
Gewinn	CHF Mio.	320.0	114.9	163.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.3	4.3	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.7	2.4	2.9
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.21	1.51	2.15
Bilanzielle Kennzahlen				
		31.12.2020		30.06.2021
Eigenkapital	CHF Mio.	6 085.6		6 087.8
Eigenkapitalquote	%	47.8		47.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 640.6		6 788.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	41.9		42.0
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	95.41		96.11
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	80.11		80.14
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 322.6		12 457.6
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	829.5		1 031.4
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	185		184
Vermietbare Fläche	m ²	1 673 005		1 654 518
Leerstandsquote	%	5.1		4.7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.91		2.83
Nettoobjektrendite	%	3.2		3.2
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 728		1 677
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 505		1 455

¹ Angaben ohne Tertianum Gruppe (Geschäftszahlen Januar und Februar 2020 sowie Verkaufserfolg Beteiligungen). Der Verkauf und die Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe erfolgte per 28. Februar 2020

² Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

Gute Resultate in aussergewöhnlichen Zeiten

Swiss Prime Site hat im 1. Halbjahr 2021 mit einem Ertrag von CHF 362.8 Mio. und einem Gewinn in Höhe von CHF 257.1 Mio. bzw. von CHF 3.38 pro Aktie ein gutes Resultat erreicht. Diese Ergebnisse stellen die Resilienz des Geschäftsmodells von Swiss Prime Site unter Beweis. Sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch das Segment Dienstleistungen konnten trotz der teilweise beträchtlichen Herausforderungen in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie die Umsetzung der strategischen und operativen Ziele vorantreiben. Dazu beigetragen hat auch die ab dem 2. Quartal 2021 deutliche Erholung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Situation. Dank der Stabilisierung der epidemiologischen Lage konnte der lange Lockdown, der das Leben in vielen Bereichen eingeschränkt hatte und auch uns als Gruppe herausforderte, aufgehoben werden. Für das Gesamtjahr 2021 und darüber hinaus bleiben wir optimistisch.

Mit Flexibilität, Digitalisierung und Nachhaltigkeit in die Zukunft

Seit über einem Jahr beschäftigt uns dies. Langsam zeichnet sich ab, was dies langfristig für unser Unternehmen bedeutet. Lage und Qualität – Stichwort «Healthy Buildings» – bleiben die zentralen Kriterien für attraktive Büroflächen. Neu hinzu kommt Flexibilität: Die Zunahme von Homeoffice ist auch in der Schweiz zur Realität geworden. Entsprechend suchen Unternehmen vermehrt nach zentralen Standorten und hoher Beispielbarkeit der künftigen Mietflächen. Damit wollen sie ihren Mitarbeitenden hybride Modelle mit regelmässiger Büropräsenz ermöglichen. Dazu gehört neben einem attraktiven Umfeld insbesondere auch viel Freiraum, um sich auf die ändernden inneren und äusseren Ansprüche rasch einstellen zu können. Mit unseren Immobilien an erstklassigen Lagen sowie innovativen und flexiblen Konzepten, wie beispielsweise im YOND oder JED, stehen wir bereit, von diesem Trend profitieren zu können. Daneben dürfte auch Co-Working, als Ergänzung zu klassischen Mietverträgen und in Zusammenspiel mit Homeoffice, weiter verstärkt nachgefragt werden. Um dieser Markttendenz zu entsprechen und um auch hier zu den Vorreitern im Immobiliensektor zu gehören, arbeiten wir in diesem Bereich mit ausgesuchten Anbietern schweizweit zusammen. In verschiedenen unserer Liegenschaften bieten wir unseren Kunden bereits

heute attraktive, moderne und flexible Lösungen für Co-Working, Meetingplace oder Workshop-Flächen an.

«Erstklassige Lagen sind weiterhin attraktiv und werden es auch bleiben.»

Ein weiteres Learning für uns ist, dass Retailflächen an erstklassigen Standorten weiterhin attraktiv sind und es auch bleiben werden. Im Juli 2021 verzeichneten wir im Jelmoli und anderen Premium-Lagen vergleichbare Kundenfrequenzen wie vor der Pandemie. Gleichzeitig sind auch die Umsätze, mit Ausnahme der Gastronomie, wieder in einem ähnlichen Bereich wie 2019. Wieder- und Neuvermietungen in Zürich bestätigen dies zusätzlich. Auch die steigende Zahl von Omnichannel-Konzepten begünstigt die Nachfrage.

Ein weiterer Einfluss der Pandemie, ist die atemberaubende Beschleunigung der Digitalisierung. Wir haben als Unternehmen schon vor Jahren entschieden, mit deutlichen Investitionen in diesen Bereich ein Zeichen zu setzen. 2021 sehen wir nun erste Früchte dieser Investitionen. So konnten wir Anfang des Jahres unser neues ERP-System für Jelmoli in Betrieb nehmen. Dieses liefert Daten in Echtzeit, die es unseren Brand und Category Managern erlauben, rasch und flexibel auf Änderungen zu reagieren. Der neue Onlinestore von Jelmoli läuft ebenfalls auf dieser Plattform, die über ein integriertes Lager- und Bestellmanagement verfügt. Auch bei Wincasa gehen 2021 weitere digitale Elemente in Betrieb. So haben wir nun nach dem Shopping- und Entertainment Center Sihlcity mit der Fluggesellschaft Swiss bereits den zweiten Grosskunden auf unserem modernen und digitalen Kernsystem aufschalten können. Parallel rollen wir seit August unsere Mieter-App «Wincasa Home» schweizweit bei rund 30 000 Mietern aus. Zudem managen wir neue Bauprojekte für unsere Immobilien unterdessen grösstenteils digital. Drittkunden folgen in den nächsten Monaten. Zusätzliche Meilensteine der digitalen Transformation von Wincasa werden folgen. All diesen Projekten ist gemein: Wir reduzieren den manuellen Aufwand, werden effizienter, flexibler und können unseren Kunden damit einen besseren sowie individuell zugeschnittenen Service bieten.

Die Pandemie hat uns als Gesellschaft nochmals vor Augen geführt, wie wichtig ein nachhaltiges Management ist. Als Unternehmen fühlen wir uns schon seit geraumer Zeit der umfassenden Nachhaltigkeit verpflichtet. Um dies innerhalb der Organisation

weiter zu verankern und die dazugehörigen Ziele zu definieren, führen wir bereits seit zwei Jahren ein hochkarätig besetztes Sustainability Board. Als Resultat daraus haben wir 2021 beispielsweise das Reglement zur Umweltpolitik und den Verhaltenskodex für Lieferanten erarbeitet und in Kraft gesetzt. Dabei rücken wir insbesondere im Rahmen unserer Immobilienentwicklungen und Umbauten das Thema Nachhaltigkeit stark ins Zentrum. Dabei verfolgen wir das Ziel, bereits vor 2040 im Portfolio Klimaneutralität zu erreichen. Mit dem schweizweit ersten grossen Projekt der Kreislaufwirtschaft an der Zürcher Müllerstrasse konnten wir Google als Mieter gewinnen.

«Mit dem schweizweit ersten grossen Projekt der Kreislaufwirtschaft an der Zürcher Müllerstrasse konnten wir Google als Mieter gewinnen.»

Die Immobilie, bei welcher die bestehenden Materialien und Bauteile weiterverwendet werden sollen, wird für das Technologieunternehmen das dritte Zürcher Standbein. Zudem konnten wir im 1. Halbjahr 2021 bereits unseren zweiten Green Bond mit einem Volumen von CHF 300 Mio. lancieren. Dieser stiess wiederum auf sehr gute Nachfrage und bietet nachhaltig orientierten Investoren die Gelegenheit, direkt in grüne Immobilien sowie den Absenkungspfad zu investieren. Auch dort machen wir grosse Fortschritte. In den vergangenen drei Jahren haben wir die CO₂-Intensität des Immobilienbestands um rund ein Viertel senken können. Entwicklungsprojekte werden zudem CO₂-neutral geplant und nach international anerkannten Standards wie zum Beispiel SNBS, SGNI, LEED und BREEAM zertifiziert.

Höhere Mieterlöse und tieferer Leerstand im Immobiliensegment

Trotz der unverändert herausfordernden Lage konnten wir im Kerngeschäft Immobilien den Ertrag aus Vermietung um 2.2% auf CHF 213.4 Mio. [CHF 208.9 Mio. exkl. Tertianum] steigern. Getrieben wurde das Wachstum durch im Jahr 2020 und Anfang 2021 neu eingezogene Mieter. Besonders hervorzuheben ist hier das Projekt JED in Schlieren, das wir im Sommer grösstenteils abschliessen und mit einem kleinen Festakt auch den davorliegenden Park eröffnen konnten. Daneben konnten wir den Leerstand seit Ende 2020 um 0.4 Prozentpunkte auf 4.7% senken. Insgesamt ist es uns im 1. Halbjahr 2021 gelungen, über das gesamte Immobilienportfolio Flächen von total über 47 000 m² neu zu vermieten oder Verträge zu erneuern und

damit Leerstand abzubauen (Vorjahr: 41 000 m²). Insbesondere im 2. Quartal 2021 hat die Anzahl der vermieteten Büro- und Retailflächen deutlich zugenommen. An der Müllerstrasse in Zürich wird, wie bereits zuvor erwähnt, ab 2023 Google als neuer Einzelmietler einziehen und insgesamt über 15 000 m² Mietfläche beziehen. Wir freuen uns sehr, dem Unternehmen attraktive, flexible und insbesondere nachhaltige Mietflächen zur Verfügung stellen zu dürfen. Beim vielversprechenden Projekt Alto Pont-Rouge im Kanton Genf konnten Verträge mit zwei Ankermietern abgeschlossen werden.

«Wir konnten den Leerstand seit Ende 2020 um 0.4 Prozentpunkte auf 4.7% senken.»

Die Projektpipeline setzen wir wie geplant um. Aktuell sind Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 902 Mio. (inkl. Landanteil) im Bau. Im ersten Halbjahr haben wir hierfür CHF 110 Mio. investiert und können damit deutlich Werte schaffen. Weitere Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von CHF 539 Mio. (inkl. Landanteil) befinden sich in der Planung. Parallel setzen wir die Optimierung des Portfolios weiter fort. So konnten wir beim Projekt Espace Tourbillon in Genf ein weiteres Haus zu attraktiven Konditionen veräussern. Zusammen mit einer Immobilie am Bahnhof Stadelhofen in Zürich (Bestand), die auch zu sehr vorteilhaften Marktbedingungen verkauft werden konnte, haben wir mit CHF 36 Mio. bereits im 1. Halbjahr 2021 die angepeilten Verkaufsgewinne (Ziel: CHF ~30 Mio.) für das Geschäftsjahr 2021 übertroffen. Darüber hinaus konnten wir eine Parzelle mit hohem Entwicklungspotenzial für Citylogistik in Zürich-Altstetten erwerben.

Neue Kunden, höhere Erlöse und Digitalisierung im Dienstleistungssegment

Im Segment Dienstleistungen erreichten wir einen Betriebsertrag von CHF 135.1 Mio. Bereinigt um Tertianum konnte dieser gegenüber dem Vorjahr um 3.8% gesteigert werden.

Besonders dynamisch entwickelt sich dabei unser Real Estate Asset Management-Geschäft für Dritte, welches durch die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions betrieben wird. Für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung lancierten wir das auf europäisches Alterswohnen konzipierte Anlagegefäss «SPA Living+ Europe» und setzen damit indirekt erstmals einen Fuss in den sehr grossen und stabilen deutschen Markt. Der Abschluss der ersten Transaktionen fand bereits statt. Zudem führte das Team von Swiss Prime Site Solutions für die Anlagegruppe SPA Immo-

bilien Schweiz eine Emission mit einem Volumen von CHF 91 Mio. durch und tätigte Akquisitionen in der Höhe von rund CHF 118 Mio. Darüber hinaus konnten wir im 1. Halbjahr 2021 in einem kompetitiven Prozess einen wichtigen Neukunden gewinnen, für den wir den Aufbau eines Portfolios übernehmen. Ein eindrücklicher Beweis unserer Stärke, Immobilieninvestoren von unseren Dienstleistungen zu überzeugen. Schliesslich unternahmen wir auch zentrale Schritte, um unser Geschäftsmodell auszuweiten. Ende des 1. Quartals 2021 haben wir bei der FINMA ein Fondsleitungsgesuch eingereicht. Sobald die Bewilligung vorliegt, können wir mit einem ersten Produkt starten. Die Vorbereitungen sind weit fortgeschritten. Die verwalteten Vermögen erhöhten sich von CHF 3.0 Mrd. Ende 2020 auf CHF 3.2 Mrd. per Ende Juni 2021.

Wincasa überzeugte mit ihrem Dienstleistungsangebot einen wichtigen Grosskunden, sodass die Laufzeit zentraler Verträge um weitere fünf Jahre bis 2026 verlängert wurde. Die Transformation des Geschäftsmodells nimmt weiter Gestalt an. So können wir fortlaufend zusätzliche Dienstleistungen auf der neuen Plattform aufschalten. Die bewirtschafteten Vermögen erhöhten sich von CHF 72.0 Mrd. Ende 2020 auf CHF 73.6 Mrd. per Ende Juni 2021.

Bei Jelvoli mussten wir im 1. Halbjahr 2021 – wie bereits im Vorjahr – einen behördlich verordneten Lockdown hinnehmen. Dieser dauerte vom 18. Januar bis 1. März 2021. Darüber hinaus blieb praktisch die komplette Gastronomie innerhalb des Stammhauses an der Bahnhofstrasse Zürich bis Ende Mai geschlossen. Der neue Standort am Flughafen Zürich (Circle) war vom Lockdown ebenfalls betroffen. Trotz dieses massiven negativen Einflusses konnte Jelvoli im Vergleich zum Vorjahr den Betriebsertrag steigern. Darüber hinaus haben wir im 1. Halbjahr 2021 stark an der Omnichannel-Strategie gearbeitet, die Organisationsstruktur vereinfacht und die Prozesse optimiert. Dies, um der veränderten «Customer Journey» noch besser zu entsprechen. Basis hierfür ist unser neues ERP-System, welches wir 2021 erfolgreich eingeführt haben und uns mehr Geschwindigkeit und Flexibilität erlaubt.

Optimistischer Ausblick

Wie bereits kommuniziert, werden wir im Kerngeschäft das Portfolio laufend optimieren. Dabei setzen wir auf den aktiven Abbau von Leerstand, die «Like-for-Like»-Erhöhung von Mieterlösen durch projektbezogene Umnutzungen oder gezielte Neuvermietungen sowie eine sukzessive Fokussierung des Bestands auf zukunftssträchtige Nutzungsarten. Parallel dazu setzen wir die attraktive Projektpipeline im Umfang von rund CHF 2.0 Mrd. laufend um und ergänzen die «Abgänge» durch neue Opportunitäten aus dem eigenen Portfolio.

Nach der strategischen Veräusserung von Tertianum befindet sich das Segment Dienstleistungen insbesondere mit den Asset Management-Dienstleistungen für Dritte von Swiss Prime Site Solutions wieder auf dem Wachstumspfad. Die Weichen für neue Produkte und Kundengruppen sind gestellt.

Für das Gesamtjahr 2021 gehen wir davon aus, dass die Marktchancen für uns intakt bleiben. Wir erwarten aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2021 einen Anstieg des Mietertrags unter Vorbehalt weiterer unvorhersehbarer Verwerfungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie. Der Leerstand im Portfolio wird unter 5% verbleiben. Analog erwarten wir auch im Bereich Dienstleistungen eine weitere Erhöhung der Erträge – bei gleichzeitiger Verbesserung der Margen.

Dank

Unser Dank gilt unseren Kundinnen und Kunden, die uns im ersten Halbjahr trotz erschwelter Bedingungen die Treue hielten und Hand boten zu pragmatischen Lösungen im Umgang mit der Pandemie. Ebenso danken wir unseren Mitarbeitenden für den grossen Einsatz unter teils sehr komplexen Bedingungen. Die Resultate zeigen, dass sich dieser gelohnt hat.

Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für die Treue und das Interesse an Swiss Prime Site. Wir haben eine klare Strategie und freuen uns, diese für Sie umsetzen zu dürfen.



Ton Buehner
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd
CEO

Gutes 1. Halbjahr 2021

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2021, trotz eines erneuten mehrmonatigen Lockdowns im ersten Quartal, mit guten Resultaten ab. Die Öffnungsschritte für Wirtschaft und Gesellschaft im Zusammenhang mit der Pandemie senden positive Impulse durch das gesamte Unternehmen. Der Transaktions- und Mietmarkt beginnt wieder Tritt zu fassen, die Nachfrage nach Flächen gewinnt an Fahrt und das soziale Leben normalisiert sich spürbar. Das Kerngeschäft Immobilien konnte von diesem Schub profitieren und erreichte im 1. Halbjahr 2021 sehr ansprechende Ergebnisse. Für das Segment Dienstleistungen mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli waren die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Pandemie erheblicher. Umso mehr freut es uns, dass wir auch hier Fortschritte erzielen und in allen Gruppengesellschaften die Vorjahreszahlen – teils deutlich – übertreffen konnten.

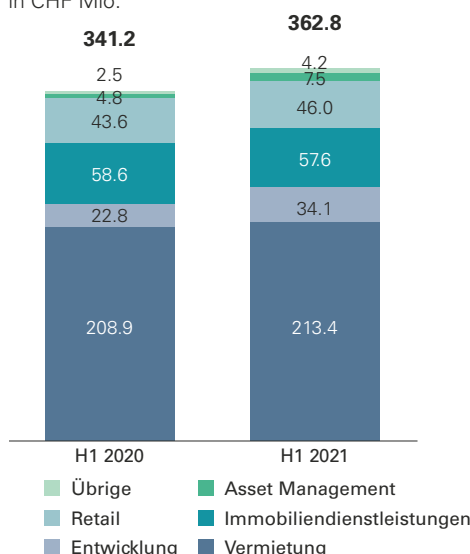
Die Vergleichbarkeit der Kennzahlen 2021 gegenüber dem Vorjahr ist aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020 eingeschränkt. Einerseits sind in den Halbjahreszahlen 2020 die Resultate von Tertianum mit zwei Monaten noch enthalten und andererseits wurde der entsprechende Verkaufserfolg von CHF 204.2 Mio. ebenfalls der Vorjahreszeitperiode zugerechnet. Um die Entwicklung von Swiss Prime Site transparent zu machen, publizieren wir zusätzlich eine «Pro forma»-Berechnung der Halbjahreszahlen 2020 unter Ausklammerung der erwähnten Tertianum-Effekte («Ausgewählte Konzernzahlen» auf Seite 2).

Deutliche Erhöhung der Performance

Bereinigt um Tertianum, stieg der Betriebsertrag um 6.3% auf CHF 362.8 Mio. Alle Geschäftsbereiche beziehungsweise Gruppengesellschaften haben zu diesem erfreulichen Wachstum beigetragen.

Betriebsertrag

in CHF Mio.



Um die Werte in den richtigen Kontext zu bringen, bedarf es der Hervorhebung folgender vier wichtigen Elemente:

1. COVID-19: Nach wie vor beschäftigt uns alle die Situation rund um die COVID-19-Pandemie. Im Kernsegment Immobilien resultierte dadurch im ersten Halbjahr ein Minderertrag von CHF 5.5 Mio. Darin spiegeln sich tiefer als geplante Umsatz- und Parkingmieteerträge von CHF 2.4 Mio. sowie den Mietern gegenüber gewährte Mietzinserlasse in Höhe von CHF 3.1 Mio. 98% der eingegangenen Mieterbegehren konnten mit zufriedenstellenden Lösungen für unsere Mieter bereits abgeschlossen werden. Die Ausstände betragen per Ende Juni 2021 lediglich sieben Tage. Dementsprechend erfreuen wir uns weiterhin einer sehr guten Zahlungsmoral unserer Mieter und sehen hier keine erwähnenswerten Risiken.

2. Mieterlöse: Bereinigt um Tertianum, stieg der Ertrag aus Vermietung um 2.2% auf rund CHF 213.4 Mio. Verschiedene Effekte führten zu diesem erfreulichen Resultat. Einerseits wurden einige grosse Projekte fertiggestellt und tragen seit dem ersten Halbjahr zum Ertrag bei. Gleichzeitig haben wir uns auch von einigen nicht zur Strategie passenden Flächen getrennt. Andererseits haben wir durch aktives Asset Management den Leerstand deutlich von über 5% auf 4.7% gesenkt. Besonders zentral erscheint uns, dass wir auf einer vergleichbaren Basis («Like-for-Like») ein Mietwachstum von rund 0.5% erwirtschaften konnten.

3. Asset Management: Das in der Swiss Prime Site Solutions zusammengefasste Asset Management für Dritte konnte die Wachstumserwartungen erfüllen. Der Ertrag ist deutlich um über 56% auf CHF 7.5 Mio. gewachsen. Dazu trug mit der Lancierung «SPA Living+ Europe» auch das erste Auslandsprodukt für die Swiss Prime Anlagestiftung bei. Ebenso konnten neue Mandate hinzugewonnen werden, aus denen wir in den folgenden Jahren deutliches Wachstum erwarten. Als weiteren Wachstumspfad sehen wir die Einführung des ersten Fondsprodukts, von dem wir erwarten, es noch dieses Jahr lancieren zu können. Der entsprechende Bewilligungsantrag wurde bei der FINMA im Frühling eingereicht. Besonders erfreulich ist, dass die Expansion nicht zu Lasten der Profitabilität geht. Mit rund CHF 4 Mio. EBIT-Beitrag konnte diese im ersten Halbjahr um fast 85% gesteigert werden.

4. Retail: Trotz anspruchsvollem Umfeld und einem wiederum mehrwöchigen Lockdown im ersten Quartal konnte Jelmoli den Ertrag um 5.3% steigern. Insbesondere trug das Stammgeschäft an der Bahnhofstrasse zu dieser Entwicklung bei. Doch auch der neue Standort am Flughafen zeigt erste erfreuliche Tendenzen – insbesondere, seit im Juni der Flugbetrieb wieder deutlich angezogen hat. Parallel dazu konnte der negative EBIT gegenüber Vorjahr reduziert werden. Einen weiteren Lockdown ausgeschlossen, sind wir zuversichtlich, dass wir bis Ende Jahr eine deutliche Verbesserung des Resultats erzielen werden.

Hohe Neubewertungen und attraktive Nettoobjektrendite

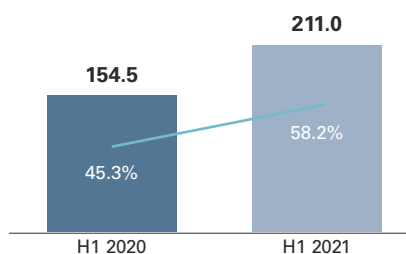
Im Einklang mit der positiven Stimmung am Immobilienmarkt ist auch der Wert unseres Immobilienportfolios gegenüber dem Wert Ende 2020 um CHF 135 Mio. auf CHF 12.5 Mrd. gewachsen. Die Entwicklung beruht insbesondere auf fertiggestellten Projekten, welche erfolgreich ins Portfolio überführt wurden. Ebenso führte der Baufortschritt der sich im Bau befindenden Immobilienentwicklungen zu dieser erfreulichen Zunahme. Nach den Unsicherheiten des letzten Jahres normalisierte sich die Entwicklung 2021, sodass Neubewertungsgewinne von CHF 144.5 Mio. resultierten. Die erwirtschaftete Nettoobjektrendite blieb dabei mit 3.2% unverändert und für ein Prime-Portfolio nach wie vor auf einem attraktiven Niveau.

Stabile Kosten und deutlich höherer EBIT auf vergleichbarer Basis

Kostenseitig konnten wir die erwähnte Ertragssteigerung mit konstanten oder sogar leicht sinkenden Kosten umsetzen. Insbesondere abgenommen haben die Inkassoverluste im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, die im Vorjahr mit rund CHF 14 Mio. zu Buche schlugen. 2021 sehen wir wie erwähnt neben den gewährten Mieterlassen keine nennenswerten weiteren diesbezüglichen Risiken. Auch die übrigen Kostenpositionen blieben trotz des erhöhten Ertrags gegenüber dem Vorjahr zumeist konstant. Oder sie zeigten, wie bei den Personalkosten, sogar eine leicht rückläufige Entwicklung. Dies sehen wir als Folge der fortschreitenden Digitalisierung sowie des guten Kostenfokus in der Gruppe.

EBIT und EBIT-Marge (exkl. Neubewertungen)

in CHF Mio. bzw. %



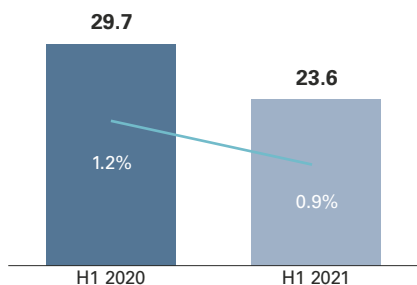
Unter dem Strich erhöhte sich der EBIT auf einer vergleichbaren Basis (d. h. ohne Neubewertungsgewinne und unter Ausklammerung der Tertianum-Effekte) um knapp 37% auf CHF 211.0 Mio. Auch die EBIT-Marge erhöhte sich von 45.3% auf 58.2% deutlich.

Deutlich tiefere Finanzierungskosten und Gewinnsprung auf vergleichbarer Basis

Auf der Finanzierungsseite konnten wir nach der erfolgreichen ersten Emission eines Green Bonds Ende 2020 im 1. Quartal 2021 eine zweite nachhaltige Anleihe im Umfang von CHF 300 Mio. ausgeben. Insgesamt verfügen wir nun über ein nachhaltiges Finanzierungsvolumen von CHF 600 Mio. Zusätzlich wurden zwei Anleihen im Gesamtvolumen von CHF 150 Mio. aufgestockt. Die attraktiven Refinanzierungen verschoben das Gewicht weiter in Richtung von unbesicherten Finanzierungen und erhöhten die durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals auf neu 5.1 Jahre nach 4.8 Jahren Ende 2020. Gleichzeitig reduzierte sich der Fremdkapitalkostensatz deutlich um knapp 20% auf 0.9% nach 1.1% im Jahr 2020. Analog sank auch der Netto-Finanzaufwand auf vergleichbarer Basis von CHF 29.7 Mio. [CHF 30.5 Mio. inkl. Tertianum] auf CHF 23.6 Mio.

Netto Finanzaufwand und durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz

in CHF Mio. bzw. %



Wir wollen diesen eingeschlagenen Weg weitergehen und nachhaltig orientierten Bond-Investoren die Möglichkeit bieten, in unser Portfolio und den geplanten CO₂-Absenkungspfad zu investieren.

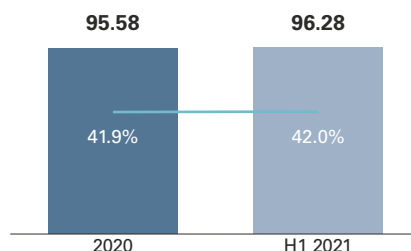
Aufgrund der Neubewertungs- und Verkaufsgewinne stiegen die Ertragssteuern 2021 entsprechend an. Nach Abzug der Steuern erreichte Swiss Prime Site im ersten Halbjahr einen Gewinn von CHF 257.1 Mio. [CHF 269.7 Mio.]. Auf vergleichbarer Basis bzw. unter Ausschluss der Tertianum-Effekte resultierte eine deutliche Steigerung von CHF 64.4 Mio. auf CHF 257.1 Mio. Die Neubewertungsgewinne und sämtliche latenten Steuern ausgenommen, erhöhte sich der Gewinn im 1. Halbjahr 2021 auf vergleichbarer Basis, um mehr als 42% auf CHF 163.5 Mio. [CHF 114.9 Mio.; CHF 320.0 Mio. inkl. Tertianum].

Stabiler Finanzierungsgrad und höherer EPRA NTA trotz Dividendenzahlung

Im ersten Halbjahr durften wir eine Dividende von rund CHF 255 Mio. ausschütten. Nichtsdestotrotz stieg das den Aktionärinnen und Aktionären zustehende Eigenkapital leicht auf CHF 6.088 Mrd. Noch deutlicher zeigen sich die guten Resultate des 1. Halbjahres 2021 im EPRA NTA (berechnetes Eigenkapital pro Aktie nach den Regeln des Europäischen Verbands öffentlicher Immobilienfirmen).

EPRA NTA pro Aktie und LTV

in CHF bzw. %



Dieser stieg trotz der Dividendenzahlung von CHF 3.35 pro Aktie um fast 1% auf CHF 96.28. Dies bei gegenüber dem Jahresende konstantem Belehnungsgrad (LTV) des Immobilienportfolios von 42%. Im Jahresvergleich reduzierte sich dieser von über 45% allerdings deutlich. Die annualisierte Eigenkapitalrendite erreichte im 1. Halbjahr 2021 attraktive 8.4% [2.4% auf vergleichbarer Basis bzw. 9.6% inkl. Tertianum-Verkauf]. Die Fortschritte spiegeln sich auch in der Performance unserer Aktie. Diese legte im ersten Halbjahr um 9.6% zu und übertraf damit sowohl die Performance des Schweizer Immobiliensektors (+4.2%) als auch diejenige des europäischen EPRA-Index (+9.4%).

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	219 855	213 366
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4/9	22 827	34 063
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	58 562	57 620
Ertrag aus Retail	4	43 645	45 991
Ertrag aus Leben im Alter	4	72 420	–
Ertrag aus Asset Management	4	4 829	7 540
Andere betriebliche Erträge	4	3 032	4 236
Betriebsertrag		425 170	362 816
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	10	–47 343	144 548
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		500	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	5 655	36 011
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		204 181	–
Immobilienaufwand	6	–46 009	–28 645
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–14 776	–24 801
Warenaufwand		–31 206	–24 765
Personalaufwand		–135 020	–84 264
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen		–4 769	–3 427
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		–4 211	–3 883
Andere betriebliche Aufwendungen	7	–38 540	–18 535
Betriebsaufwand		–274 531	–188 320
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		313 632	355 555
Finanzaufwand		–31 392	–25 306
Finanzertrag		900	1 739
Gewinn vor Ertragssteuern		283 140	331 988
Ertragssteuern	8	–13 451	–74 885
Gewinn		269 689	257 103
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		269 792	257 103
Anteil Minderheiten		–103	–
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	13	3.55	3.38
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	13	3.34	3.18

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2020	30.06.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		142 750	131 425
Wertschriften		602	864
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	56 729	74 600
Sonstige kurzfristige Forderungen		5 005	6 375
Vorräte		30 786	32 699
Immobilienentwicklungen	9	27 628	31 871
Rechnungsabgrenzungen		33 109	31 224
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	10	216 401	102 325
Total Umlaufvermögen		513 010	411 383
Renditeliegenschaften	10	12 106 219	12 355 303
Mobiles Sachanlagevermögen		25 956	25 704
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 487	51 231
Übrige Finanzanlagen		4 060	2 842
Immaterielle Anlagen		25 450	29 681
Total Anlagevermögen		12 213 172	12 464 761
Total Aktiven		12 726 182	12 876 144
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	1 333 776	871 845
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 341	9 852
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		144 315	146 777
Immobilienentwicklungen	9	4 742	2 855
Rechnungsabgrenzungen		156 051	182 352
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 647 225	1 213 681
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	3 830 525	4 360 876
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 162 803	1 213 747
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 993 328	5 574 623
Total Verbindlichkeiten		6 640 553	6 788 304
Aktienkapital		1 162 347	1 162 347
Kapitalreserven		177 198	49 492
Eigene Aktien		-161	-99
Gewinnreserven		4 746 245	4 876 100
Total Eigenkapital		6 085 629	6 087 840
Total Passiven		12 726 182	12 876 144

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1000	Anhang	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Gewinn		269 689	257 103
Abschreibungen		8 980	7 310
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	10	47 343	– 144 548
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	– 5 655	– 36 011
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto		– 204 181	–
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 500	– 500
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 664	764
Finanzaufwand		31 392	25 306
Finanzertrag		– 900	– 1 739
Ertragssteueraufwand	8	13 451	74 885
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 2 453	7 129
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		19 008	– 8 043
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		– 18 205	– 4 044
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		– 16 930	1 511
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		18 684	10 231
Ertragssteuerzahlungen		– 29 850	– 17 595
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		132 537	171 759
Investitionen in Renditeliegenschaften	10	– 202 827	– 106 607
Devestitionen von Renditeliegenschaften	10	20 082	151 141
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		– 1 808	– 3 175
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel		571 394	–
Investitionen in Finanzanlagen		– 7 601	– 300
Devestitionen von Finanzanlagen		23 686	2 280
Investitionen in immaterielle Anlagen		– 6 206	– 8 114
Erhaltene Zinszahlungen		219	95
Erhaltene Dividenden		1 918	840
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		398 857	36 160
Ausschüttung an Aktionäre		– 288 658	– 254 496
Erwerb eigene Aktien		– 4 375	– 2 216
Emission Anleihen	12	–	449 878
Rückzahlung Anleihe	12	–	– 300 000
Rückzahlung Wandelanleihe	12	– 3 277	–
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		– 147 195	– 182 025
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		135 579	100 000
Geleistete Zinszahlungen		– 34 791	– 30 385
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 342 717	– 219 244
Veränderung flüssige Mittel		188 677	– 11 325
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		173 065	142 750
Flüssige Mittel am Ende der Periode		361 742	131 425

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Eigen- kapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minder- heiten	Total Eigen- kapital
Total per 01.01.2020	1 161 979	320 629	- 106	3 975 536	5 458 038	1 149	5 459 187
Gewinn	-	-	-	269 792	269 792	- 103	269 689
Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung mit Minderheiten	-	-	-	-	-	- 1 046	- 1 046
Goodwill	-	-	-	304 538	304 538	-	304 538
Ausschüttung an Aktionäre	-	- 144 329	-	- 144 329	- 288 658	-	- 288 658
Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien	368	2 047	-	-	2 415	-	2 415
Aktienbezogene Vergütungen	-	- 1 610	4 274	-	2 664	-	2 664
Erwerb eigene Aktien	-	-	- 4 375	-	- 4 375	-	- 4 375
Total per 30.06.2020	1 162 347	176 737	- 207	4 405 537	5 744 414	-	5 744 414
Total per 01.01.2021	1 162 347	177 198	- 161	4 746 245	6 085 629	-	6 085 629
Gewinn	-	-	-	257 103	257 103	-	257 103
Ausschüttung an Aktionäre	-	- 127 248	-	- 127 248	- 254 496	-	- 254 496
Aktienbezogene Vergütungen	-	- 458	2 278	-	1 820	-	1 820
Erwerb eigene Aktien	-	-	- 2 216	-	- 2 216	-	- 2 216
Total per 30.06.2021	1 162 347	49 492	- 99	4 876 100	6 087 840	-	6 087 840

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Geschäftstätigkeit

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

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

2 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung verlangt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 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 Veränderungen des Konsolidierungskreises

3.1 Gruppeninterne Fusionen in der Berichtsperiode

Im Segment Dienstleistungen wurde per 1. Januar 2021 die immoveris ag, Bern, in die Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich, fusioniert.

4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
 - Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Detailhandel und Asset Management.
- Im Vorjahr ist die per 28. Februar 2020 verkaufte Tertianum Gruppe (Leben im Alter) noch zu zwei Monaten enthalten.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2021 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	222 444	6 414	228 858	– 15 492	213 366
davon von Dritten	206 952	6 414	213 366	–	213 366
davon von anderen Segmenten	15 492	–	15 492	– 15 492	–
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	34 063	–	34 063	–	34 063
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	71 189	71 189	– 13 569	57 620
Ertrag aus Retail	–	45 994	45 994	– 3	45 991
Ertrag aus Asset Management	–	7 540	7 540	–	7 540
Andere betriebliche Erträge	1 066	3 916	4 982	– 746	4 236
Betriebsertrag	257 573	135 053	392 626	– 29 810	362 816
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	144 548	–	144 548	–	144 548
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	500	–	500	–	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	36 011	–	36 011	–	36 011
Immobilienaufwand	– 34 478	– 23 028	– 57 506	28 861	– 28 645
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	– 24 801	–	– 24 801	–	– 24 801
Warenaufwand	–	– 24 765	– 24 765	–	– 24 765
Personalaufwand	– 9 867	– 74 596	– 84 463	199	– 84 264
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	– 100	– 3 327	– 3 427	–	– 3 427
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	– 2 119	– 1 764	– 3 883	–	– 3 883
Andere betriebliche Aufwendungen	– 7 719	– 11 566	– 19 285	750	– 18 535
Betriebsaufwand	– 79 084	– 139 046	– 218 130	29 810	– 188 320
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	359 548	– 3 993	355 555	–	355 555

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2020

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienstleistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.–30.06.2020 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	216 984	22 227	239 211	- 19 356	219 855
davon von Dritten	197 628	22 227	219 855	-	219 855
davon von anderen Segmenten	19 356	-	19 356	- 19 356	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	22 827	-	22 827	-	22 827
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	72 241	72 241	- 13 679	58 562
Ertrag aus Retail	-	43 668	43 668	- 23	43 645
Ertrag aus Leben im Alter	-	72 426	72 426	- 6	72 420
Ertrag aus Asset Management	-	4 829	4 829	-	4 829
Andere betriebliche Erträge	690	3 277	3 967	- 935	3 032
Betriebsertrag	240 501	218 668	459 169	- 33 999	425 170
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	- 47 343	-	- 47 343	-	- 47 343
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	500	-	500	-	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5 358	-	5 358	297	5 655
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	-	204 181	204 181	-	204 181
Immobilienaufwand	- 34 166	- 43 872	- 78 038	32 029	- 46 009
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	- 14 776	-	- 14 776	-	- 14 776
Warenaufwand	-	- 31 206	- 31 206	-	- 31 206
Personalaufwand	- 10 173	- 125 046	- 135 219	199	- 135 020
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	- 352	- 4 417	- 4 769	-	- 4 769
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	- 2 008	- 2 203	- 4 211	-	- 4 211
Andere betriebliche Aufwendungen	- 22 757	- 17 257	- 40 014	1 474	- 38 540
Betriebsaufwand	- 84 232	- 224 001	- 308 233	33 702	- 274 531
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	114 784	198 848	313 632	-	313 632

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

5 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2021
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	5 655	36 011
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5 655	36 011

Im Berichtsjahr wurden zwei [eine] Bestandsliegenschaften, eine weitere Gebäudeeinheit (Haus E) des Projekts Espace Tourbillon sowie zwei [eine] Stockwerkeigentumseinheiten im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, veräussert. Das Gebäude A im Espace Tourbillon befindet sich im Bau, die einzelnen Stockwerkeinheiten werden fortlaufend verkauft und im 2. Halbjahr 2021 fertiggestellt. Die Transaktionen sind dementsprechend in zwei Bestandteile gegliedert. Einerseits in einen Verkauf des Stockwerkeigentums im Bau und andererseits in die Weiterführung der Bautätigkeit als Serviceleistung. Der Verkauf beinhaltet den Grundstückanteil, die angefallenen Projektierungskosten sowie die geleisteten Bauarbeiten bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumsübergangs. Die Erfassung erfolgt als Verkauf von Renditeliegenschaften (Swiss GAAP FER 18). Die Serviceleistung beinhaltet die Fertigstellung der Stockwerkeinheit bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die Erfassung in der Konzernrechnung erfolgt als Immobilienentwicklung aufgrund des Baufortschritts (Swiss GAAP FER Rahmenkonzept 11 und 12).

Aus dem Verkauf Espace Tourbillon Haus E resultiert eine Restkaufpreisforderung von CHF 25.000 Mio., welche im 2. Halbjahr 2021 beglichen wird. Der Betrag ist in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

6 Immobilienaufwand

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Liegenschaftsaufwand	-20886	-17571
Fremdmieten	-16697	-3121
Aufwand für Dritteleistungen	-2978	-2229
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	-2431	-2713
Baurechtszinsen	-3017	-3011
Total Immobilienaufwand	-46009	-28645

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 4.007 Mio. [CHF 5.312 Mio.], Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers von CHF 7.577 Mio. [CHF 7.628 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 3.920 Mio. [CHF 3.484 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 2.067 Mio. [CHF 4.462 Mio.] an.

Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Rückgang der Fremdmieten aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020.

7 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	-9304	-7111
Sachversicherungen, Gebühren	-701	-414
Kapitalsteuern	-3326	-2030
Verwaltungsaufwand	-5701	-4592
Revisions- und Beratungsaufwand	-2451	-2798
Marketing	-2695	-1670
Inkasso- und Debitorenverluste	-14362	80
Total andere betriebliche Aufwendungen	-38540	-18535

Im Vorjahr enthielten die Inkasso- und Debitorenverluste im Wesentlichen Wertberichtigungen für prognostizierte Mietausfälle aufgrund der Betriebsschliessungen während dem ersten Lockdown. Gewährte und bestätigte Mieterlasse wurden im Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht.

8 Ertragssteuern

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-9908	-23942
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-621	-
Total laufende Ertragssteuern	-10529	-23942
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	-12290	-60736
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	2112	1924
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	2240	7865
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	5979	4
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	-963	-
Total latente Steuern	-2922	-50943
Total Ertragssteuern	-13451	-74885

9 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2020	30.06.2021
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	193 399	162 462
Erhaltene Anzahlungen	-170 513	-133 446
Immobilienentwicklungen, netto	22 886	29 016
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	27 628	31 871
davon Immobilienentwicklungen, passiv	-4 742	-2 855
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	50 099	34 063

Die Abgrenzungen stammen aus Immobilienentwicklungen, welche während der Bauphase verkauft wurden und im Auftrag der Käufer fertiggestellt werden. Beim Teilverkauf des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon in Genf wurden im Jahr 2017 von den total fünf im Bau befindlichen Gebäuden zwei verkauft. Am 15. April 2021 konnte das Haus C schlüsselfertig an die neue Besitzerin übergeben werden. Für das Gebäude D erfolgt die Fertigstellung und Übergabe im zweiten Halbjahr 2021. Zudem wurden gewerbliche Flächen im Gebäude A des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon im Stockwerkeigentum verkauft.

10 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 01.01.2020	37 498	11 030 239	603 557	11 671 294	94 136	11 765 430
Käufe	–	49 019	37	49 056	–	49 056
Folgeinvestitionen	27	65 981	83 188	149 196	9 994	159 190
Aktivierete Bauzinsen	–	–	3 690	3 690	–	3 690
Umklassierungen	–	–4 038	4 038	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–14 426	–14 426
Abgänge aus Devestitionen	–	–34 745	–	–34 745	–	–34 745
Positive Fair Value-Anpassung	238	60 511	8 099	68 848	9 123	77 971
Negative Fair Value-Anpassung	–22	–118 110	–7 182	–125 314	–	–125 314
Fair Value-Anpassung	216	–57 599	917	–56 466	9 123	–47 343
Total per 30.06.2020	37 741	11 048 857	695 427	11 782 025	98 827	11 880 852
Käufe	3 441	38 624	–	42 065	–	42 065
Folgeinvestitionen	829	77 535	99 064	177 428	8 112	185 540
Aktivierete Bauzinsen	–	–	3 652	3 652	–	3 652
Umklassierungen	–	1 922	–110 450	–108 528	108 528	–
Abgänge aus Verkauf	–	–38 100	–	–38 100	–2 138	–40 238
Abgänge aus Devestitionen	–	–	–	–	–	–
Positive Fair Value-Anpassung	516	301 946	38 763	341 225	3 072	344 297
Negative Fair Value-Anpassung	–365	–88 376	–4 807	–93 548	–	–93 548
Fair Value-Anpassung	151	213 570	33 956	247 677	3 072	250 749
Total per 31.12.2020	42 162	11 342 408	721 649	12 106 219	216 401	12 322 620
Käufe	–	18 082	–	18 082	–	18 082
Folgeinvestitionen	18	49 698	37 365	87 081	22 108	109 189
Aktivierete Bauzinsen	–	–	3 319	3 319	–	3 319
Umklassierungen	–	–232 010	232 010	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–1 609	–1 609	–138 521	–140 130
Positive Fair Value-Anpassung	625	281 021	14 758	296 404	2 427	298 831
Negative Fair Value-Anpassung	–15	–152 406	–1 772	–154 193	–90	–154 283
Fair Value-Anpassung	610	128 615	12 986	142 211	2 337	144 548
Total per 30.06.2021	42 790	11 306 793	1 005 720	12 355 303	102 325	12 457 628
Gestehungskosten per 31.12.2020	33 566	8 380 583	619 200	9 033 349	172 238	9 205 587
Gestehungskosten per 30.06.2021	33 584	8 331 957	774 713	9 140 254	90 255	9 230 509
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2020	8 596	2 961 825	102 449	3 072 870	44 163	3 117 033
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 30.06.2021	9 206	2 974 836	231 007	3 215 049	12 070	3 227 119
Brandversicherungswerte per 01.01.2020 ¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	7 423 435
Brandversicherungswerte per 01.01.2021 ¹	11 945	6 946 479	350 734	7 309 158	171 037	7 480 195
Brandversicherungswerte per 30.06.2021¹	12 569	6 831 161	591 710	7 435 440	106 077	7 541 517

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

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt halbjährlich durch die Wüest Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Liegenschaften bewegten sich am Bilanzstichtag in der Bandbreite von 1.80% bis 4.85% [1.95% bis 4.90% per 31. Dezember 2020]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 2.83% [2.91% per 31. Dezember 2020]. Allgemein beeinflusste weiterhin das anhaltend sehr tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften tiefen Renditeerwartungen der Investoren die Aufwertung. Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, temporär und

strukturell leicht tiefere Leerstände sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei. Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG sind, soweit zum Schätzungszeitpunkt bekannt und abschätzbar, in die Bewertungen eingeflossen. Negativ betroffen waren im Wesentlichen die Liegenschaften mit einem grösseren Anteil Detailhandel (Non-Food) oder Hospitality.

Die Wertermittlung der Immobilien erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputfaktoren, wobei auch hier angepasste, beobachtbare Inputfaktoren Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/ Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird. Die Fair Values werden auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 30.06.2021

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	42.790	10 221.993	1 161.450	1 031.395
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.45	2.84	2.75	3.17
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.80	4.15
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.20	1.80	2.20	2.35
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	275 bis 315
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 920	90 bis 820	150 bis 630
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 9 000	120 bis 1 190	250 bis 600
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	150 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 500	39 bis 481	100 bis 450
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	55 bis 330
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 120	60 bis 205

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2020

	Angaben in	Unbebaute Grundstücke	Geschäftshäuser (Fortführung) ¹	Geschäftshäuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	42.162	10 331.966	1 118.970	829.522
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.49	2.93	2.81	3.48
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.90	4.15
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.20	1.95	2.25	2.80
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 447	275 bis 325
Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 920	90 bis 845	150 bis 550
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 7 450	120 bis 1 190	250 bis 450
Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	55 bis 250	150 bis 280
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	30 bis 550	50 bis 180	100 bis 175
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	55 bis 250
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 120	60 bis 90

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

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 30. Juni 2021 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	30.06.2020 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %	30.06.2021 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	57 419	13.0	54 488	12.2
Über 1 Jahr	57 173	12.9	49 481	11.1
Über 2 Jahre	44 672	10.1	47 663	10.7
Über 3 Jahre	38 714	8.7	45 401	10.2
Über 4 Jahre	41 644	9.4	44 719	10.0
Über 5 Jahre	31 677	7.1	45 171	10.1
Über 6 Jahre	34 550	7.8	17 524	3.9
Über 7 Jahre	17 809	4.0	14 080	3.2
Über 8 Jahre	13 920	3.1	22 160	5.0
Über 9 Jahre	16 642	3.8	11 037	2.5
Über 10 Jahre	89 172	20.1	94 825	21.1
Total	443 392	100.0	446 549	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.) von insgesamt CHF 21.286 Mio. [CHF 19.902 Mio.]

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30. Juni 2021 [30. Juni 2020].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 21.5% [23.3%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	30.06.2020	30.06.2021
Tertianum	5.7	5.7
Coop	5.6	5.3
Magazine zum Globus (vormals Migros)	4.7	4.6
Swisscom	4.8	3.4
Zürich Insurance Group	2.5	2.5

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.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**Basel, Hochbergerstrasse 60: Stücki Park**

Projektbeschreibung	Neubau von drei Laborgebäuden und einer Büroliegenschaft sowie Transformation des Areals zum Zentrum für Innovation, Erlebnis und Gesundheit. Anlagevolumen: ca. CHF 225 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe in Endphase der Realisierung, 2. Etappe in Vermarktung
Stand Verkauf/Vermietung	Haus F (Büro) sowie Häuser H&I (Labor) in Vermarktung, Haus G (Labor und Büro) 100% vermietet
Fertigstellung	1. Etappe: 2021, 2. Etappe: 2023

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 300 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2023

Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 4: Tertianum Wohn- und Pflegezentrum Venise

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums mit 50 Betten und 39 Wohnungen. Anlagevolumen: ca. CHF 30 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2021

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 70 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Anlagevolumen: ca. CHF 89 Mio. (Gebäude B). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2021

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

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Anlagevolumen: ca. CHF 46 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2022

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

Projektbeschreibung	Umnutzung zum Standort für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum mit Arbeitsplätzen, Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen, Flächen für Veranstaltungen, Gastronomie und Freizeit. Anlagevolumen: ca. CHF 136 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	1. und 2. Etappe abgeschlossen; Mietflächen an Ankermieter Zühlke und Halter übergeben
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	3. Etappe inklusive Umgebung: 2021

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

Projektbeschreibung	Entwicklung Baulandreserve und Realisierung Neubau. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen sowie Conferencing-Angebot. Anlagevolumen: ca. CHF 72 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor; Baubeginn 2021
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2023

Zürich, Müllerstrasse 16, 20

Projektbeschreibung	Totalsanierung einer Büroliegenschaft. Die Liegenschaft verfügt über sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und drei Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 222 Mio.
Projektstand	Realisierung ab 01. Juli 2021
Stand Verkauf/Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2024

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log

Projektbeschreibung	Neubau eines Logistik- und Bürogebäudes mit überhohen Etagen für automatisierte Lagereinrichtungen. Anlagevolumen: ca. CHF 87 Mio. Weitere Informationen: west-log.ch
Projektstand	In Realisierung; Mietflächen an Ankermieter EM übergeben
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2021

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf der Website www.sps.swiss/de/immobilien/projekte veröffentlicht.

11 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	2020	2021
Anschaffungskosten per 01.01.	454 293	149 755
Abgänge aus Devestitionen	-304 538	-
Anschaffungskosten per Bilanzstichtag	149 755	149 755
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	430 520	147 066
Zugänge	2 313	869
Abgänge aus Devestitionen	-285 767	-
Kumulierte Abschreibungen per Bilanzstichtag	147 066	147 935
Theoretischer Nettobuchwert per Bilanzstichtag	2 689	1 820

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2020	30.06.2021
Eigenkapital gemäss Bilanz	6 085 629	6 087 840
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	2 689	1 820
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	6 088 318	6 089 660

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	269 689	257 103
Theoretische Abschreibung Goodwill	– 1 156	– 869
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	285 767	–
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	554 300	256 234

12 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2020	30.06.2021
Grundpfandgesicherte Kredite	1 033 870	871 845
Anleihen	299 906	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 333 776	871 845
Grundpfandgesicherte Kredite	1 681 000	1 761 000
Wandelanleihen	539 651	540 402
Anleihen	1 609 536	2 059 387
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	338	87
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 830 525	4 360 876
Total Finanzverbindlichkeiten	5 164 301	5 232 721

Per 11. Februar 2021 hat die Swiss Prime Site Finance AG eine siebenjährige Anleihe (Green Bond) im Betrag von CHF 300.000 Mio. mit einem Zinssatz von 0.375% ausgegeben. In der Berichtsperiode wurden zwei bestehende Anleihen um insgesamt CHF 150.000 Mio. erhöht. Eine Anleihe über CHF 300.000 Mio. wurde nach Laufzeitende am 16. April 2021 zurückbezahlt. Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 42.0% [41.9% per 31. Dezember 2020].

Anleihen

		CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026 ¹
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.000	100.000	250.000	350.000
Bilanzwert per 30.06.2021	CHF Mio.	0.000	189.929	99.713	249.957	351.829
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	299.906	189.917	99.672	249.952	249.434
Zinssatz	%	1.75	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	7	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorenummer		23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 30.06.2021	CHF Mio.	0.000	196.080	107.100	254.375	362.075
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	301.860	196.080	107.350	254.000	257.250

		CHF 350 Mio. 2027	CHF 300 Mio. 2028	CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031 ²
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	300.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 30.06.2021	CHF Mio.	351.643	299.283	299.315	217.718
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	351.784	0.000	299.275	169.502
Zinssatz	%	1.25	0.375	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	8	7	9	12
Fälligkeit	Datum	02.04.2027	11.02.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorenummer		41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	58 194 773 (SPS20)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 30.06.2021	CHF Mio.	370.650	300.150	303.600	214.940
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	370.475	0.000	305.700	167.790

¹ Aufstockung der Anleihe um CHF 100 Mio. per 19.03.2021

² Aufstockung der Anleihe um CHF 50 Mio. per 16.04.2021

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 30.06.2021	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 30.06.2021	CHF Mio.	245.468	294.934
Bilanzwert per 31.12.2020	CHF Mio.	244.954	294.697
Wandelpreis	CHF	104.07	100.35
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 30.06.2021	CHF Mio.	250.594	300.783
Fair Value per 31.12.2020	CHF Mio.	247.871	297.223

In der Berichtsperiode fanden keine Wandlungen statt.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2020 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	30.06.2021 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.07	2 378 206	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160		5 334 160

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1000	31.12.2020 Total Nominal- wert	30.06.2021 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 489 130	3 109 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 196 000	1 196 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	772 470	390 445
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	621 400	521 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	70 000	–
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 000	20 000
Total Finanzverbindlichkeiten	5 169 000	5 236 975

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	30.06.2021 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	871 845	873 505	1 573	851 845	87	20 000	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9 852	9 852	-	9 852	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	146 777	146 777	-	146 777	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 360 789	4 595 002	20 222	-	20 222	-	38 053	459 400	85 267	1 614 830	66 108	2 290 900
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 389 263	5 625 136	21 795	1 008 474	20 309	20 000	38 053	459 400	85 267	1 614 830	66 108	2 290 900
Derivate mit negati- vem Fair Value	87	60	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	87	60	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 389 350	5 625 196	21 795	1 008 534	20 309	20 000	38 053	459 400	85 267	1 614 830	66 108	2 290 900

in CHF 1000	31.12.2020 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	1 333 776	1 341 616	6 453	973 870	1 293	360 000	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 341	8 341	-	8 341	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	144 315	144 315	-	144 315	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	3 830 187	4 065 162	19 031	-	19 031	-	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 316 619	5 559 434	25 484	1 126 526	20 324	360 000	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900
Derivate mit negati- vem Fair Value	338	304	-	244	-	60	-	-	-	-	-	-
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	338	304	-	244	-	60	-	-	-	-	-	-
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 316 957	5 559 738	25 484	1 126 770	20 324	360 060	37 031	175 000	84 491	1 524 230	70 448	2 135 900

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 5,1 Jahre [4,8 Jahre per 31. Dezember 2020].

13 Kennzahlen pro Aktie

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	269 792	257 103
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 546	1 542
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	271 338	258 645

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 946 349	75 970 364
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	20 400	–
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	– 5 505	– 3 520
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	75 961 244	75 966 844
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	– 20 400	–
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	24 015	–
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 299 019	81 301 004

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Gewinn pro Aktie (EPS)	3.55	3.38
Verwässerter Gewinn pro Aktie	3.34	3.18
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	90.05	96.11
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	75.62	80.14

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

14 Zukünftige Verpflichtungen

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 wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2020	30.06.2021
2021	212 824	179 712
2022	106 707	177 028
2023	53 908	84 914
2024	–	8 170
2027	3 000	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	376 439	452 824

15 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
immoveris ag, Bern ¹	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	n.a.	n.a.
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Olten	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten	Finanz dienst- leistungen	100 000	100.0	100 000	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 ¹	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Fusion der immoveris ag in die Swiss Prime Site Solutions AG per 01.01.2021

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2020 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

16 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2020 Beteiligungs- quote in %	30.06.2021 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.8	7.7
State Street Corporation, Boston	>3.0	>3.0
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	4.3	3.6

17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 19. August 2021 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2021 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Definition Alternative Performancekennzahlen

Ausschüttungsrendite

Ausschüttung pro Aktie in Prozent des Aktienkurses am Periodenende.

Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) zuzüglich Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf immateriellen Anlagen.

Betriebliches Ergebnis (EBIT) ohne Neubewertungen

Betriebliches Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT) abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften.

Eigenkapitalquote

Total Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

Eigenkapitalrendite (ROE) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

EPRA NDA (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter Swiss GAAP FER angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend werden der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert, der notwendig wäre, Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien an- und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte (bei uns primär IT-Systeme) vollständig exkludiert.

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV/loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value.

Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn abzüglich Neubewertungen Renditeliegenschaften und latente Steuern.

Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) abzüglich Neubewertungen und latenten Steuern, dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Gesamtkapitalrendite (ROIC)

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Gesamtkapitalrendite (ROIC) ohne Neubewertungen und latente Steuern

Gewinn (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich Finanzaufwand abzüglich Neubewertungen und latente Steuern, dividiert durch die durchschnittliche Bilanzsumme.

Leerstandsquote

Mietertrag aus Leerständen in Prozent des Sollmietertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften.

NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG), dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie

Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG) zuzüglich latente Steuerverbindlichkeiten, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Aktien am Bilanzstichtag (ohne Bestand eigene Aktien).

Nettoobjektrendite

Liegenschaftenerfolg in Prozent des Immobilienportfolios zum Fair Value per Bilanzstichtag.

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivative Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (October 2019).

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 30.06.2020 or 31.12.2020	01.01.– 30.06.2021 or 30.06.2021
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	90 840	108 145
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.20	1.42
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	7 918 661	7 969 534
	EPRA NRV per share	CHF	97.40	98.02
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	7 770 893	7 827 894
	EPRA NTA per share	CHF	95.58	96.28
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 534 692	6 563 117
	EPRA NDV per share	CHF	80.37	80.72
C.	EPRA NIY	%	3.3	3.2
	EPRA topped-up NIY	%	3.4	3.3
D.	EPRA vacancy rate	%	5.0	4.8
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	29.1	22.1
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	26.9	19.9
F.	EPRA like-for-like change relative	%	-0.9	-0.7
G.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	212 205	130 445

A. EPRA earnings

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Earnings per consolidated income statement	269 689	257 103
Exclude:		
Revaluations of investment properties	47 343	- 144 548
Profit on disposal of real estate developments	- 8 051	- 9 262
Profit on disposal of investment properties	- 5 655	- 36 011
Profit on disposal of participations, net	- 204 181	-
Tax on profits on disposals	2 125	7 680
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	- 367	- 251
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	-	-
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	- 10 063	33 434
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	90 840	108 145
Average number of outstanding shares	75 961 244	75 966 844
EPRA earnings per share in CHF	1.20	1.42
Adjustment profit on disposal of real estate developments (core business)	8 051	9 262
Tax on profit on disposal of real estate developments	- 1 238	- 1 296
Adjusted EPRA earnings	97 653	116 111
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	1.29	1.53

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021
Swiss GAAP FER equity attributable to shareholders	6 085 629	6 087 840	6 085 629	6 087 840	6 085 629	6 087 840
Include/Exclude:						
i) Hybrid instruments	539 651	540 402	539 651	540 402	539 651	540 402
Diluted NAV	6 625 280	6 628 242	6 625 280	6 628 242	6 625 280	6 628 242
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Diluted NAV at Fair Value	6 625 280	6 628 242	6 625 280	6 628 242	6 625 280	6 628 242
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 162 803	1 213 747	1 148 612	1 206 776		
vi) Fair value of financial instruments	338	87	338	87		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per Swiss GAAP FER balance sheet			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.b) Intangibles as per Swiss GAAP FER balance sheet			-25 450	-29 681		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					-90 588	-65 125
x) Revaluation of intangibles to fair value	n.a.	n.a.				
xi) Real estate transfer tax	130 240	127 458	22 113	22 470		
EPRA NAV	7 918 661	7 969 534	7 770 893	7 827 894	6 534 692	6 563 117
Fully diluted number of shares	81 302 680	81 303 402	81 302 680	81 303 402	81 302 680	81 303 402
EPRA NAV per share in CHF	97.40	98.02	95.58	96.28	80.37	80.72

¹ If FER 18 cost option is used

C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income

in CHF 1000		31.12.2020	30.06.2021
Investment property – wholly owned		12 322 620	12 457 628
Investment property – share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-871 684	-1 074 185
Value of completed property portfolio		11 450 936	11 383 443
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 450 936	11 383 443
Annualised rental income		444 546	435 396
Property outgoings		-64 870	-65 696
Annualised net rental income	A	379 676	369 700
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		14 021	5 060
Topped-up net annualised rental income	C	393 697	374 760
EPRA NIY	A/B	3.3%	3.2%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.4%	3.3%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2020	30.06.2021
Estimated rental value of vacant space	A	23 046	21 828
Estimated rental value of the whole portfolio ¹	B	456 946	455 220
EPRA vacancy rate	A/B	5.0%	4.8%

¹ market rental estimates

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Operating expenses per Real Estate segment income statement		69 456	54 283
Net service charge costs/fees		–	–
Management fees less actual/estimated profit element		–	–
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		–	–
Share of Joint Ventures expenses		–	–
Exclude:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–3 017	–3 011
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	66 439	51 272
Direct vacancy costs		–4 988	–5 028
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	61 451	46 244
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER ¹		228 447	232 477
Less: service fee and service charge costs components of gross rental income		–	–
Add: share of Joint Ventures (gross rental income less ground rents)		–	–
Gross rental income	C	228 447	232 477
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	29.1%	22.1%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	26.9%	19.9%
Overhead and operating expenses capitalised		–	–

¹ Calculated at full occupancy

F. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Rental income per Real Estate segment income statement	216984	222444
Acquisitions	-604	-1806
Disposals	-1274	-76
Development and new building projects	-7860	-14426
Property operating expenses	-6892	-7105
Property leases	-3377	-3377
Conversions, modifications, renovations	-	-
Other changes	-	-
Total EPRA like-for-like net rental income	196977	195654
EPRA like-for-like change absolute	-1691	-1323
EPRA like-for-like change relative	-0.9%	-0.7%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.6%	-0.8%
Lake Geneva	-1.3%	-0.7%
Northwestern Switzerland	0.1%	0.1%
Berne	-0.1%	0.0%
Central Switzerland	0.4%	-0.1%
Eastern Switzerland	-0.4%	0.6%
Southern Switzerland	0.1%	0.0%
Western Switzerland	0.0%	0.0%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. Like-for-like rental growth 2021 is based on a portfolio of CHF 10899.143 million [CHF 10717.243 million] which grew in value by CHF 181.900 million [CHF -29.357 million].

G. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1000	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021
Acquisitions	49056	18082
Development (ground-up/green field/brown field)	127441	68431
Like-for-like portfolio	31976	40584
Capitalised interests	3690	3319
Other	42	29
Total EPRA capital expenditure	212205	130445
Conversion from accrual to cash basis	-9378	-23838
Total EPRA capital expenditure on cash basis	202827	106607

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 263.7	10 819.1	11 467.8	11 880.9	12 457.6
Ertrag aus Vermietung von Liegen- schaften	CHF Mio.	231.1	240.9	239.3	219.9	213.4
Leerstandsquote	%	5.5	4.7	4.7	5.4	4.7
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.7	3.5	3.3	3.2
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	25.0	34.7	22.8	34.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	57.8	58.9	57.0	58.6	57.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.8	59.6	57.2	43.6	46.0
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	175.9	193.8	206.1	72.4	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.2	3.4	8.8	4.8	7.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	530.5	585.3	607.7	425.2	362.8
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	223.3	242.9	297.2	322.6	362.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	215.8	232.9	286.1	313.6	355.6
Gewinn	CHF Mio.	141.0	152.0	356.5	269.7	257.1
Eigenkapital	CHF Mio.	4 618.7	4 663.8	5 213.3	5 744.4	6 087.8
Eigenkapitalquote	%	43.1	41.2	43.6	46.0	47.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 096.5	6 663.8	6 752.7	6 733.6	6 788.3
Fremdkapitalquote	%	56.9	58.8	56.4	54.0	52.7
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 715.2	11 327.6	11 966.0	12 478.0	12 876.1
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 716.1	5 160.0	5 342.5	5 353.3	5 232.7
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	44.0	45.6	44.6	42.9	40.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	46.0	47.7	46.6	45.1	42.0
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.7	1.4	1.4	1.2	0.9
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.7	4.4	4.3	4.6	5.1
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.0	6.4	13.8	9.6	8.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.4	6.6	4.9	4.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	152.2	157.1	200.0	132.5	171.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	–94.0	–159.4	–168.1	398.9	36.2
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	–78.6	–10.0	–62.3	–342.7	–219.2
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	178.4	197.8	200.8	361.0	211.0
Gewinn	CHF Mio.	131.0	151.1	151.3	320.0	163.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.6	6.4	6.1	11.3	5.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.4	3.2	5.7	2.9

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Aktienkurs am Periodenende	CHF	87.10	91.15	85.25	87.60	91.80
Aktienkurs Höchst	CHF	91.00	94.30	88.20	123.70	94.65
Aktienkurs Tiefst	CHF	82.25	85.50	80.20	86.60	85.00
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.97	2.13	4.69	3.55	3.38
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	1.83	2.11	1.99	4.21	2.15
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	79.94	81.80	82.71	90.05	96.11
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	64.63	65.25	68.64	75.62	80.14
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.70	3.80	3.80	3.80	3.35
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	4.4	4.2	4.8	3.4	3.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	9.0	9.1	-1.5	6.9	8.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	10.9	13.4	3.5	4.8	4.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	7.2	10.6	8.0	9.0	5.2
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 225.8	6 515.3	6 474.4	6 655.0	6 974.1
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	5 696	6 100	6 275	1 660	1 677
Vollzeitäquivalente	FTE	4 589	4 937	5 188	1 482	1 455
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	71 478 917	75 946 349	75 970 364	75 970 364
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 956	-380	-1 019	-5 505	-3 520
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	71 476 961	71 478 537	75 945 330	75 961 244	75 966 844
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-	-302	-918	-1 801	-1 122
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 478 917	71 478 615	75 945 431	75 968 563	75 969 242

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

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Sollmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	11 383 443	224 633	4.6	1 123 896	1 590 670	18.1	41.9	7.1	7.8	16.5	8.6
Total unbebaute Grundstücke	42 790	113	10.6	78 003	18 071	-	1.6	-	-	-	98.4
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	1 031 395	8 143	0.1	82 685	45 777	1.3	55.4	4.5	-	10.4	28.4
Gesamttotal	12 457 628	232 889		1 284 584	1 654 518	17.4	41.9	7.0	7.5	16.1	10.1
Mietausfall aus Leerständen		-10 445									
Subtotal Segment		222 444	4.5								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-15 492									
Drittmiettertrag, Segment Dienstleistungen		6 414									
Gesamttotal Konzern		213 366	4.7								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	434	9.3	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	210	0.5	Alleineigentum	2004		3672	2776	46.8	0.4	45.9	-	5.5	1.4
Baar, Grabenstrasse 17, 19	602	-	Alleineigentum	2015		2084	3685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	1208	-	Alleineigentum	2009		6029	8999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	170	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	216	0.8	Alleineigentum	1953	1975	366	1377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	986	6.9	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	716	10.1	Alleineigentum	1874	1993	751	3827	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	431	2.6	Alleineigentum	2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	-	11.8	20.8
Basel, Elisabethenstrasse 15	676	0.2	Alleineigentum	1933	1993	953	4276	13.0	71.4	7.8	-	7.8	-
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	634	4.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
Basel, Freie Strasse 36	775	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.3	13.6	-	-	11.5	15.6
Basel, Freie Strasse 68	1234	-	Alleineigentum	1930	2016	1461	8200	19.5	1.2	62.9	-	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	795	1.0	Alleineigentum	1949	1985	2387	6778	4.2	75.1	-	-	20.7	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	294	6.8	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	83	5.1	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	3544	1.0	Alleineigentum	2008		8343	37497	-	86.2	-	-	5.4	8.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	212	-	Alleineigentum	2005		2680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	3571	10.5	Alleineigentum	2009	2021	46416	44073	21.7	15.0	54.4	-	6.9	2.0
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	4137	19.2	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	24024	-	54.3	42.3	-	3.2	0.2
Basel, Peter Merian-Strasse 80 ¹	656	33.1	Stockwerk- eigentum	1999		19214	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Rebgasse 20	1216	5.7	Alleineigentum	1973	1998	3713	8823	47.5	11.3	14.7	-	15.4	11.1
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	987	-	Alleineigentum	1998		10321	8650	-	-	-	100.0	-	-
Bern, Genfergasse 14	2151	-	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	-	89.1	-	-	0.7	10.2
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	2754	-	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29098	46348	0.2	17.8	-	-	0.1	81.9
Bern, Schwarztorstrasse 48	1416	0.1	Alleineigentum	1981	2011	1959	8163	-	75.6	-	-	22.9	1.5
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	2825	1.1	Alleineigentum	2020	2020	14036	20930	7.9	-	34.6	-	-	57.5
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	4082	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	2512	8.8	Alleineigentum im Baurecht	1985	2013	19374	25174	-	68.3	4.4	-	19.8	7.5
Biel, Solothurnstrasse 122	254	0.2	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	446	8.8	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	202	8.0	Alleineigentum	1995		2192	1685	-	71.8	-	-	19.3	8.9
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	865	-	Alleineigentum	2020		20197	10030	-	17.3	-	-	-	82.7
Burgdorf, Emmentalerstrasse 14	166	12.3	Alleineigentum	1972	1998	1845	2129	20.6	68.2	-	-	9.6	1.6
Burgdorf, Industrie Buchmatt	392	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	-	-	89.3	2.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	4705	3.6	Alleineigentum	1956	2002	14372	35039	23.7	56.7	3.5	-	14.9	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	155	-	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	2164	-	6.1	1.2	-	29.2	63.5
Cham, Dorfplatz 2	120	3.0	Alleineigentum	1992		523	1061	11.5	61.3	-	-	27.2	-
Conthey, Route Cantonale 2	191	-	Alleineigentum	1989		3057	2480	71.6	4.6	-	-	19.8	4.0
Conthey, Route Cantonale 4	429	30.6	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4979	80.2	-	3.0	-	6.1	10.7

¹ Liegenschaft zwischen April und Dezember 2021 nicht vermietet infolge umfassender Innensanierung

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Conthey, Route Cantonale 11	834	4.3	Alleineigentum im Baurecht	2002		10537	7323	64.8	16.4	0.7	-	14.3	3.8
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	266	0.1	Alleineigentum	1989		1004	1793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	305	-	Alleineigentum	1988		1033	1894	4.5	84.0	-	-	11.5	-
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	171	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1308	1671	5.9	71.1	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	144	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	-	-	-	2.1
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	858	-	Alleineigentum	1991		8842	9528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	291	32.6	Alleineigentum	1982	2006	3866	4201	39.3	34.5	-	-	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	534	1.7	Alleineigentum	2007		13365	5011	66.0	-	3.1	-	15.5	15.4
Genève, Centre Rhône-Fusterie	1542	-	Stockwerk- eigentum	1990		2530	11186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4 ²	3745	0.3	Alleineigentum	1690	2002	1718	7271	38.1	56.5	0.5	-	4.1	0.8
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	384	11.3	Alleineigentum	1969	1989	1321	1602	-	47.0	11.8	-	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	2008	41.1	Alleineigentum	1987		9890	10165	-	85.2	-	-	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	1143	0.3	Alleineigentum	1985	1994	591	3472	37.9	24.3	0.5	-	3.6	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	455	1.1	Alleineigentum	1860		747	2689	9.7	45.2	1.2	-	0.6	43.3
Genève, Rue du Rhône 48-50 ³	9011	1.1	Alleineigentum	1921	2002	5166	33414	44.5	33.4	7.2	-	8.9	6.0
Gossau SG, Wilerstrasse 82	552	-	Alleineigentum	2007		13064	4688	74.7	5.5	-	-	10.7	9.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	6670	2.8	Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	36006	52.1	1.0	28.5	-	16.3	2.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	804	5.5	Alleineigentum im Baurecht	2003		5344	12722	-	39.1	44.7	-	14.1	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	277	0.1	Alleineigentum im Baurecht	2000		7484	1572	82.0	2.8	-	-	6.9	8.3
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	217	-	Alleineigentum	1972		3021	2506	94.7	1.7	-	-	3.0	0.6
Lachen, Seidenstrasse 2	174	-	Alleineigentum	1993		708	1532	-	81.5	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	519	-	Alleineigentum	1930	2001	2923	10116	8.4	54.1	-	-	24.7	12.8
Lausanne, Rue du Pont 5	3155	1.4	Alleineigentum	1910	2004	3884	20805	50.5	23.3	9.2	-	10.1	6.9
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	698	2.1	Stockwerk- eigentum	2006		13150	3229	70.4	7.7	1.9	-	14.7	5.3
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	943	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14402	10533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	1463	0.8	Alleineigentum	1969	2007	20150	9422	67.4	10.8	2.3	-	18.1	1.4
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	1723	-	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4376	9906	69.5	12.1	-	-	9.6	8.8
Luzern, Schwanenplatz 3	376	-	Alleineigentum	1958	2004	250	1512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1049	-	Alleineigentum	1889	2002	2479	7261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	368	-	Alleineigentum	1982		228	1285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	255	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1645	2458	-	-	-	100.0	-	-
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	1202	21.0	Alleineigentum	2018		4414	7609	33.4	38.2	9.8	-	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	124	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3860	1116	65.7	4.3	-	-	15.7	14.3
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	621	16.4	Alleineigentum im Baurecht	2003/ 2018		2156	2928	6.1	87.7	-	-	6.2	-
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	610	-	Alleineigentum	2003	1995	11537	3698	-	-	-	100.0	-	-
Münchenstein, Genuastrasse 11	739	-	Alleineigentum im Baurecht	1993		7550	10109	-	21.5	-	-	32.8	45.7
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	356	-	Alleineigentum im Baurecht	1998		4744	6592	-	1.4	-	-	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	241	2.1	Alleineigentum	1991	1992	1020	3099	-	69.7	-	-	22.7	7.6
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	21	2.3	Alleineigentum	1960	1997	715	-	-	-	-	-	-	-
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	141	-	Alleineigentum	1953	1993	262	1155	14.0	57.3	4.7	-	13.9	10.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1123	2.3	Alleineigentum	1902/ 2014		1928	6908	47.6	15.7	-	-	11.1	25.6

² 1241 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 2789 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Solliermiettrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	1 157	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	45.5	8.0
Oberbüren, Buchental 2	381	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	62.4	1.5
Oberbüren, Buchental 3	165	12.6	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	32.6	–	–	31.6	15.0
Oberbüren, Buchental 3a	119	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	751	–	Alleineigentum	1990		4 963	9 547	38.5	20.3	–	–	41.2	–
Oberbüren, Buchental 5	33	32.6	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	–	87.9
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	157	–	Stockwerk- eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	16.3	3.6
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	1 933	0.1	Alleineigentum	2020	2020	42 031	23 703	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	812	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	1 016	–	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	47	47.4	Alleineigentum	1899	2009	379	1 196	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	274	1.2	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	12.1	9.3
Olten, Solothurnerstrasse 201	167	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	31.5	6.2
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	1 054	16.2	Alleineigentum	1907	2011	12 922	11 515	–	63.5	–	–	10.0	26.5
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	1 018	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	834	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	3 501	10.8	Alleineigentum	1965	2000	101 933	79 853	–	16.6	–	–	78.2	5.2
Otelfingen, Industriestrasse 31	679	37.3	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 896	–	36.7	0.4	–	55.6	7.3
Payerne, Route de Bussy 2	610	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	84.0	4.4	–	–	7.1	4.5
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	3 927	41.4	Alleineigentum	1990		13 052	22 183	–	67.7	6.5	–	20.6	5.2
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	1 403	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	720	21.9	Alleineigentum	2009		25 003	12 999	–	16.6	–	–	63.6	19.8
Romanel, Chemin du Marais 8	567	29.9	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	87.7	–	–	–	11.0	1.3
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	279	–	Alleineigentum	1988	2004	1 039	2 669	1.9	65.1	–	–	32.6	0.4
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	252	–	Stockwerk- eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	105	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	4.0	58.8
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	2 780	10.0	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	247	93.4	Alleineigentum	1900	1998	208	1 070	82.7	–	–	–	–	17.3
St. Gallen, Spisergasse 12	60	21.9	Alleineigentum	1423	1984	165	642	34.3	33.2	–	–	7.0	25.5
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	8 647	1.4	Alleineigentum Parking 73/100 Mitsigentum	2008		33 106	38 172	57.3	10.0	11.9	–	19.0	1.8
Sursee, Moosgasse 20	326	–	Alleineigentum	1998		4 171	2 426	82.8	–	–	–	15.0	2.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	2 268	0.8	Alleineigentum	2008		9 224	11 441	54.8	3.1	3.5	–	8.3	30.3
Thun, Bälliz 67	329	–	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	1 113	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	189	–	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	98	–	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	310	6.0	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	–	19.5	0.8
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	2 319	7.9	Alleineigentum	2007		10 170	13 619	–	81.9	–	–	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	368	–	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	506	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	437	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	7.2	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	4 344	9.0	Alleineigentum	2004		15 069	37 161	–	71.3	0.5	–	15.6	12.6
Winterthur, Untertor 24	200	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	3 719	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.0	0.6
Zollikofen, Industriestrasse 21	796	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	–	23.3

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	296	0.7	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	–	70.2	–	–	29.8	–
				1984/									
Zollikon, Forchstrasse 452–456	315	–	Alleineigentum	1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	1 139	20.5	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 271	63.0	1.6	13.0	–	13.3	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	3 020	11.0	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	3 482	5.5	Alleineigentum	2003		8 981	20 108	–	91.2	–	–	8.8	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	328	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	4 371	–	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
				1942–									
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	1 053	25.6	Alleineigentum	2003		13 978	11 608	–	59.8	22.7	–	10.4	7.1
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2 558	7.5	Alleineigentum	2019		9 021	19 909	4.1	95.6	–	–	0.1	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	1 166	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	707	2.1	Alleineigentum	1898	2007	230	1 124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	728	1.1	Alleineigentum	1958		200	1 205	11.7	53.4	–	–	31.9	3.0
				1966–	2013–								
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	1 946	–	Alleineigentum	1968	2016	1 347	5 811	–	85.6	2.1	–	11.4	0.9
					2015–								
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2 303	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	20.4	9.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	2 033	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	603	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
					2013–								
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	3 149	4.4	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 159	1.7	70.4	4.1	–	22.1	1.7
Zürich, Flurstrasse 89	235	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	11.3	76.7
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 522	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 597	15.4	73.8	–	–	10.8	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	670	0.6	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 843	–	88.5	–	–	11.5	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	5 557	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	10 440	4.7	Alleineigentum	2011		10 451	48 138	0.7	87.3	5.5	–	6.3	0.2
					1929–								
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	563	0.6	Alleineigentum	1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	19.1	59.2
				1962/									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	1 900	6.0	Alleineigentum	1972	2001	2 931	12 072	5.6	78.2	1.4	–	14.3	0.5
				1900/									
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	467	–	Alleineigentum	1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	1 498	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Platform	3 471	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	4.9	1.4
Zürich, Manessestrasse 85	1 415	9.7	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	–	71.2	–	–	24.9	3.9
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1 178	0.2	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.1	27.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1 057	–	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	–	14.7	5.0
Zürich, Querstrasse 6	91	–	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	177	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	13 649	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	569	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	898	–	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 858	3.9	71.2	13.6	–	6.5	4.8
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	92												
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1 913	0.5	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 165	11.0	69.0	2.1	–	16.5	1.4
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	982	0.7	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	1 464	0.2	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
				1942/									
				Alleineigentum									
				Kauf per									
Zürich, Vulkanstrasse 126	47	–		1972/		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
				Kauf per									
				23.04.2021									
Total Bestandsliegenschaften	224 633	4.6				1 123 896	1 590 670	18.1	41.9	7.1	7.8	16.5	8.6

Unbebaute Grundstücke

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	53	-	Alleineigentum			10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	4	-	Alleineigentum			13615	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	5	-	Alleineigentum			3825	4324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	17	69.3	Alleineigentum			10183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	15	-	Alleineigentum			1825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosäcker 7	19	-	Alleineigentum			16256	7759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	-	Alleineigentum			11197	-	-	-	-	-	-	-
Total unbebaute Grundstücke	113	10.6				78003	18071	-	1.6	-	-	-	98.4

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 30.06.2021

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	1 530	-	Alleineigentum			10 222	7 960	-	48.3	-	-	15.2	36.5
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	-	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5 170	-	-	-	-	-	-	-
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	-	-	Alleineigentum			1 785	-	-	-	-	-	-	-
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac	-	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3 086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon ⁴	501	-	Alleineigentum			17 768	5 928	6.4	68.0	-	-	23.2	2.4
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick	-	-	Alleineigentum			6 373	-	-	-	-	-	-	-
Richterswil, Gartenstrasse 15/Etzelblick	-	-	Verkauf per 29.03.2021										
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	1 512	-	Alleineigentum	1992/ 2003		18 787	16 838	-	72.8	12.2	-	11.5	3.5
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	-	-	Alleineigentum			7 897	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	1 283	-	Alleineigentum			7 733	15 051	1.5	34.6	-	-	1.6	62.3
Zürich, Müllerstrasse 16, 20 ⁵	3 317	0.1	Alleineigentum	1980	2006	3 864	-	-	-	-	-	-	-
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	8 143	0.1				82 685	45 777	1.3	55.4	4.5	-	10.4	28.4
Gesamttotal	232 889					1 284 584	1 654 518	17.4	41.9	7.0	7.5	16.1	10.1

⁴ Verkauf Gebäude E per 30.04.2021 und 110/1000 vom Gebäude A im 1. Halbjahr 2021⁵ Klassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

Impressum

Dieser Bericht 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

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Location

JED Schlieren

Models

Mitarbeitende von Swiss Prime Site,
eingekleidet durch Jelmoli

Disclaimer

Dieser Bericht 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 Mitarbeitende, 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.

