



SWISS PRIME SITE

— KURZFASSUNG HALBJAHRESBERICHT

REPORT

2023





Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 30.06.2022 bzw. 30.06.2022	01.01.– 31.12.2022 bzw. 31.12.2022	01.01.– 30.06.2023 bzw. 30.06.2023
Fortgeführte Geschäftsbereiche				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	214.9	432.8	218.9
EPRA like-for-like change relative	%	2.1	2.0	3.4
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	8.4	9.1	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	27.2	52.0	22.2
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	57.4	132.1	59.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	310.6	646.6	307.6
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	166.6	169.7	–98.8
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	14.7	50.9	9.8
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	365.4	591.3	99.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	358.6	549.7	95.7
Gewinn	CHF Mio.	262.1	397.1	65.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.1	6.1	2.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.2	3.2	1.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.42	5.18	0.86
Fortgeführte und aufgegebene Geschäftsbereiche ohne Neubewertungseffekte				
Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	210.8	448.6	351.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	198.8	389.6	345.1
Gewinn	CHF Mio.	158.0	300.6	298.9
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.0	4.7	9.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.6	2.6	4.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.06	3.92	3.90
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	2.09	4.26	2.01
Bilanzielle Kennzahlen				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 427.2	6 569.3	6 530.3
Eigenkapitalquote	%	46.6	47.7	47.4
Fremdkapital	CHF Mio.	7 357.9	7 201.9	7 240.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	%	40.2	38.8	39.7
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	100.95	102.96	102.32
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	83.80	85.64	85.12
EPRA NTA per share	CHF	100.78	102.69	101.40
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	13 066.4	13 087.7	13 064.5
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	997.7	1 117.3	1 093.9
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	179	176	168
Vermietbare Fläche	m ²	1 681 690	1 653 456	1 685 947
Leerstandsquote	%	4.4	4.3	4.1
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.71	2.69	2.73
Nettoobjektrendite	%	3.1	3.1	3.1
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 722	1 779	700
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 529	1 567	609

¹ Mit Bankgarantien gesicherte Forderungen wurden im Halbjahr 2023 von den Finanzverbindlichkeiten in Abzug gebracht

² Die Segmente Asset Management, Retail und Corporate & Shared Services sind darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten

Beginn einer neuen Ära

Ein bewegtes und in vielerlei Hinsicht aussergewöhnliches erstes Halbjahr 2023 liegt hinter uns. Dabei haben wir mit der Repositionierung des Jelmoli-Hauses sowie dem Verkauf von Wincasa unsere strategische Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilienanlagen abgeschlossen und damit das Geschäftsmodell deutlich vereinfacht und die Effizienz gesteigert. Dies in einem für Immobilienfirmen anspruchsvollen Umfeld, in dem sich die Branche auf höhere Kapitalkosten sowie reduzierte Bewertungsergebnisse einstellt. Umso wichtiger ist es, die Wertschöpfung und den gesellschaftlichen Beitrag dort zu leisten, wo wir Marktführer sind: beim Management und bei der Entwicklung von Immobilien – für unser eigenes Portfolio oder für Dritte.

In Anbetracht des anspruchsvollen Umfelds sind wir mit den im ersten Halbjahr erreichten Resultaten zufrieden und zuversichtlich für den weiteren Verlauf des Jahres. So stieg der Mietertrag trotz zahlreicher Verkäufe im Rahmen des Capital-Recycling-Programms auf CHF 219 Mio. (+3.4% auf vergleichbarer Basis), und unser Asset Management konnte trotz anspruchsvollem Umfeld das verwaltete Vermögen um rund CHF 500 Mio. (+6.5%) auf CHF 8.2 Mrd. vergrössern. Unter dem Strich resultierte ein Gewinn ohne Neubewertungen von CHF 299 Mio. oder CHF 3.90 pro Aktie (+89%) – auch getrieben durch den Verkaufsgewinn über rund CHF 146 Mio. von Wincasa. Die Qualität unserer Immobilien, die stetige Nachfrage nach attraktiven Flächen und die Erfolge bei unseren Verkäufen bestätigten allesamt die Werthaltigkeit unseres Portfolios. Mit zwei starken Säulen – den eigenen Immobilien und dem Asset Management – stehen wir sehr solide da und sind auf Kurs für weiteres Wachstum.

Strategische Neuausrichtung

Unsere strategische Fokussierung als Immobilienunternehmen hat vor rund drei Jahren mit dem Verkauf von Tertianum begonnen; seither setzen wir diese konsequent und zielgerichtet um. Nach der deutlichen Vergrösserung unserer Asset-Management-Plattform durch den Kauf des Asset Managers Akara verlagerten sich unsere strategischen Überlegungen zu den beiden operativen Gesellschaften Jelmoli und Wincasa. Bei beiden Gesellschaften war den bekannten Schritten eine tiefgreifende und umfassende Marktsondierung vorangegangen.

Das Warenhaus Jelmoli war letztendlich mit einer Verkaufsfläche von 24 000 m² zu gross für einen nachhaltigen Verkaufsbetrieb

in der Züricher Innenstadt, und es fand sich kein geeigneter Interessent, der den Betrieb übernehmen wollte. Wir werden die Immobilie nun zu einer einzigartigen Destination in der Stadt umwandeln. Dies durch eine vielseitige Nutzung als Büro-, Einkaufs- und Ausgangsort mit viel Leben über den Tag und die Woche hinweg. Die Destination Jelmoli wird nach der Umbauphase als offener städtischer Begegnungsort mit voller Strahlkraft in Erscheinung treten. Die Vorgespräche mit den Baubehörden haben bereits stattgefunden, und wir planen, mit dem Umbau im Jahr 2025 zu beginnen. Der strategische Entschluss wurde mit Blick auf die Mitarbeitenden bewusst frühzeitig kommuniziert, und es wurde gemeinsam ein Sozialplan ausgearbeitet, den wir noch vor den Sommerferien unterzeichnen konnten.

Im April haben wir dann Wincasa, das separat geführte Bewirtschaftungsgeschäft, mit deutlichem Gewinn an Implenia verkauft. Mit diesen beiden Schritten haben wir eine Fokussierung unseres Unternehmens auf die Kernkompetenzen erreicht: Wir konzentrieren uns künftig auf das optimale Management unseres erstklassigen Immobilienportfolios sowie auf bedeutende Entwicklungsprojekte. Zudem werden wir diese Expertise im Asset-Management-Bereich für Dritte wertschaffend einsetzen. In beiden Bereichen gelten wir in der Schweiz als führend.

«Mit unseren beiden starken Säulen – Immobilien und Asset Management – stehen wir sehr solide da und sind bereit für weiteres Wachstum.»

Defensives Profil

Das Marktumfeld für Immobilien generell war in den letzten Monaten geprägt von Vorsicht – vor allem höhere Zinsen verringerten die Aktivität am Transaktionsmarkt und hemmten die Neuinvestitionen. Gerade in diesem Umfeld zeichnet sich unser Portfolio mit erstklassigen Lagen, einer sehr hohen Objektqualität und operativ starken Mietern als sehr resiliente Anlage aus. Wir sehen das auch an der Nutzungsdiversität innerhalb des Portfolios. Unser Fokus ist und bleibt der Bürobereich. Doch darüber hinaus schaffen wir uns durch signifikante Flächen und starke Mieter in den Nutzungen Retail, City-Logistik / Life Science, Hotellerie/Gastronomie oder Alterswohnen zusätzliches Marktpotenzial und Resilienz auf der Einnahmenseite. Wir finanzieren das Portfolio konservativ mit einem hohen Eigenkapitalanteil und einer tiefen Verschuldungsquote von unter 40%. Diese haben wir in den vergangenen Jahren deutlich gesenkt und die Finanzierung auf eine breite Instrumenten-

basis mit viel Flexibilität gestellt. Ebenso attraktiv wie defensiv ist das kaum kapitalverzehrende Geschäft mit Drittgeldern, die wir im Anlagemandat für unsere Kunden verwalten. So können wir unsere Expertise noch breiter zum Einsatz bringen und mit der hohen Profitabilität die Eigenkapitalrendite steigern.

«Unser Fokus ist und bleibt die Nutzungsart Büro.»

Starker Vermietungsmarkt

In den ersten sechs Monaten 2023 konnten wir im Zuge der jährlichen Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen im Bestand sowie auch der Erstvermietungen innerhalb der Entwicklungspipeline bedeutende Erfolge erzielen. Es gelang uns, den Leerstand nochmals signifikant auf 4.1% zu senken. Wir beobachten in unseren Vermarktungen, dass eine starke Nachfrage auf wenig Angebot im Vermietungsmarkt trifft. Das ist insbesondere der Fall für gute Lagen und eine hohe Ausbauqualität im gewerblichen Bereich – Mieter optimieren ihre Standorte, um die Produktivität zu erhöhen und ihrer Belegschaft einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Hierauf ist unser Portfolio sehr gut ausgerichtet.

Werthaltigkeit unseres Portfolios

Die höheren Zinsen im ersten Halbjahr hatten Einfluss auf den ermittelten Schätzwert unseres Portfolios, der sich per Stichtag auf CHF 13.1 Mrd. belief. Dies ist eine weitestgehend stabile Wertentwicklung mit geringen Abwertungen von rund CHF 99 Mio. (-0.7%). Hierbei konnten wir negative Effekte aus höheren Diskontsätzen durch höhere Mieten und neue Entwicklungen zu einem guten Teil ausgleichen. Auch hier zahlen sich unsere erstklassigen Lagen, die hohe Ausbauqualität unserer Liegenschaften und Areale sowie unsere bedarfsorientierte Objektstrategie aus. Mit unseren Entwicklungen arbeiten wir weiter daran, unser Portfolio wertschaffend zu modernisieren und zu vergrössern – finanziert durch Verkäufe im Rahmen der Capital-Recycling-Strategie. Seit Jahresanfang haben wir zehn Immobilien im Umfang von insgesamt CHF 148 Mio. veräussert, wobei ein Teil erst nach dem Bilanzstichtag vollzogen wurde. Dabei handelte es sich hauptsächlich um Liegenschaften mit den Nutzungsarten Retail und Alterswohnen. Ausnahmslos passten die Immobilien bezüglich Lage nicht mehr optimal in unser fokussiertes Portfolio. Insgesamt lag der durchschnittliche Verkaufspreis dabei rund 10% über dem letzten Schätzwert. Insbesondere diese tatsächlichen Transaktionswerte bestätigen die Werthaltigkeit unseres Portfolios.

Grosse Fortschritte im Entwicklungsgeschäft

Als führendes Immobilienunternehmen in der Schweiz sind wir besonders stolz auf die Fortschritte in unseren Entwicklungsprojekten. Dieses Jahr werden wir zwei Grossprojekte an die neuen Mieter übergeben: in Zürich das auf Zirkulärwirtschaft basierende Gebäude an der Müllerstrasse an Google und in Genf den grossen Neubau Alto Pont-Rouge an die französische Grossbank BNP Paribas sowie weitere Mieter. Zusätzlich werden in den kommenden 18 Monaten wie geplant die Entwicklungen in Basel (Stücki Park), Schlieren (JED Neubau), Lugano/Olten (beides Tertianum Alterswohnen) abgeschlossen. Daraus erwarten wir zusätzliche Mieterträge von über CHF 50 Mio., welche die aus den Verkäufen wegfallenden Einnahmen ab dem nächsten Jahr deutlich überkompensieren werden. Wir sehen unser Entwicklungsgeschäft als Wachstums- und Werttreiber zugleich, da wir hier eine Investitionsrendite deutlich über unserer Portfoliorendite erzielen.

Dank

Im Namen unserer Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat sowie der Geschäftsleitung bedanken wir uns aufrichtig bei unseren Kundinnen und Kunden für die Treue und das Vertrauen in unsere Produkte – dies gilt ganz besonders in Zeiten wie diesen, in denen die Märkte nach der Abkehr der Tiefzinsphase für alle anspruchsvoller geworden sind. Jeder einzelne Mieter, Kunde und Investor zählt für uns, und wir versuchen, dies täglich aufs Neue zu zeigen! Daneben danken wir insbesondere auch unseren Mitarbeitenden für den ausserordentlich grossen täglichen Einsatz und die sprühende Motivation, für das Unternehmen und unsere Kunden stets das Beste zu schaffen – dies in einer Zeit, in der wir uns neu ausrichten. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das Vertrauen, das Sie uns kontinuierlich aussprechen, und den Rückhalt, den Sie uns in der Unternehmensentwicklung geben.



Ton Buehner
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd
CEO

Starke operative Resultate in einem anspruchsvollen Umfeld

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2023 mit starken operativen Resultaten ab. Die Mieterträge stiegen auf vergleichbarer Basis um 3.4% gegenüber dem Vorjahr. Dazu haben ein sehr starker Vermietungsmarkt mit signifikanten Vermietungserfolgen und Indexanpassungen in den bestehenden Mietverträgen geführt. Unser Asset Management konnte in einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld die verwalteten Anlagen um rund 6.5% auf CHF 8.2 Mrd. erhöhen. Zusammen mit einer strikten Kostendisziplin blieb so der operative Cashflow (Funds From Operations, FFO I) trotz deutlich gestiegener Zinsbelastung nahezu konstant bei CHF 2.01 pro Aktie. Gestützt auf die aktuelle Marktvisibilität bestätigt Swiss Prime Site die für das Geschäftsjahr 2023 gesteckten Zielvorgaben.

Im Zuge des Verkaufs von Wincasa passen wir die finanzielle Berichterstattung basierend auf IFRS 5 zum Halbjahr dahin gehend an, dass wir Wincasa als nicht fortgeführtes Geschäftsfeld separat ausweisen und auch die Vorjahre entsprechend adjustieren. Dies erlaubt eine optimale Vergleichbarkeit. Um die Visibilität der Performance der beiden Kerngeschäfte Immobilien und Asset Management weiter zu erhöhen, haben wir zudem die Segmentberichterstattung erweitert und weisen diese beiden Bereiche per erstem Halbjahr 2023 nun separat aus. Für die nächsten beiden Jahre bis zur Schliessung des Warenhauses Jelmoli werden wir zudem ein drittes Segment «Retail» zeigen, um auch hier vollständige Transparenz zu ermöglichen.

Steigerung der Mieterträge und rekordtiefer Leerstand

Im ersten Halbjahr 2023 zeigte Swiss Prime Site einen starken operativen Geschäftsverlauf. Der Betriebsertrag über die fortgeführten Geschäftsfelder hinweg erreichte CHF 307.6 Mio. Im angestammten Bereich Immobilien konnten wir über 40 000 m² neu oder wieder vermieten. Hier konnten wir starke Mietpartner gewinnen wie beispielsweise die Universität Zürich, die Zurich Versicherung oder das expandierende Unternehmen Flexoffice. Dadurch sank der Leerstand nochmals weiter auf rekordtiefe 4.1% [4.3% Ende 2022]. Wir sehen in unseren Vermarktungen eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach zentralen Flächen mit einem hohen Ausbaustandard. Ein weiterer positiver Effekt auf die Mieterträge hatte der mit rund 90% hohe Indexierungsgrad unserer Mietflächen. In Summe stieg der Ertrag aus Vermietung auf CHF 218.9 Mio. (+1.9% bzw. +3.4% Wachstum auf vergleichbarer Basis). Gesamthaft konnten wir durch die Vermietungserfolge, die

Indexierung und die Fertigstellung von Projekten den Wegfall der Mieterträge aus unseren Verkäufen innerhalb der Capital-Recycling-Strategie wie geplant überkompensieren. Dabei blieb die durchschnittliche Laufzeit unserer Mietverträge (WAULT) stabil bei komfortablen 5.2 Jahren [5.3 Jahre Ende 2022].

Betriebsertrag

in CHF Mio.



Geringe Neubewertungen aufgrund höherer Diskontsätze

Das gegenüber 2022 deutlich höhere Zinsumfeld hatte Auswirkungen auf die angenommenen Diskontierungssätze in den Modellen unseres externen Bewerter Wüest Partner. Der gemittelte nominale Diskontierungssatz erhöhte sich um rund 21 bps auf 3.93% per 30. Juni [3.72% Ende 2022]. Durch die höheren Neuvermietungen, die umfassenden Indexierungen unserer Mieten und eine hohe Kostendisziplin konnten wir die negativen Bewertungseffekte aus dem Diskontierungssatz jedoch deutlich abfedern. Insgesamt lag die Neubewertung des Immobilienportfolios bei CHF -98.8 Mio. [CHF +166.6 Mio. H1 2022]. Dies entspricht einer relativen Reduktion des Fair Value um -0.7% zum Jahresende 2022. Der Gesamtwert unseres Immobilienportfolios belief sich per Stichtag auf CHF 13.1 Mrd. und ist somit nach Investitionen stabil gegenüber dem Jahresende. Wir fühlen uns durch diese Entwicklung bestätigt, dass etwaige negative Bewertungseffekte durch Vermietungserfolge, Indexierungen und unsere Immobilienentwicklungen zu einem guten Teil ausgeglichen werden können – wie bereits zu Jahresbeginn erwartet.

Robuster Transaktionsmarkt

Entgegen dem niedriger geschätzten Fair Value in unserem Bestandsportfolio konnten wir bei unseren Verkäufen signifikante Gewinne von rund 10% über dem Fair Value per Ende 2022 erzielen – dies entspricht grob den Verkaufserfolgen aus den Vorjahren. Dabei haben wir seit Jahresbeginn zehn Liegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von CHF 148 Mio. veräussert, zwei davon nach dem Bilanzstichtag. Im Rahmen unserer Capital-Recycling-Strategie werden die Erlöse aus den Transaktionen in aktuelle Entwicklungsprojekte reinvestiert.

Die Veräusserungen umfassten eine Seniorenresidenz in Berlingen sowie acht Retail- und gemischt genutzte Liegenschaften ausserhalb der Metropolregionen Zürich, Genf und Basel. Darüber hinaus wurde ein Entwicklungsgrundstück mit bewilligtem Wohnbauprojekt in Wangen bei Olten verkauft. Bemerkenswert war im Verlauf der Zeit, dass in den letzten Verkaufsprozessen wieder vermehrt grössere institutionelle Käufer wie Versicherungen oder Immobilienunternehmen als Interessenten aufgetreten sind und kompetitive Angebote eingereicht haben. Wir sehen darin erste Anzeichen, dass sich die Zuversicht am Immobilienmarkt insgesamt erhöht, gestützt auf eine sinkende Inflation im In- und Ausland und ein sich stabilisierendes Zinsumfeld.

Geringeres Wachstum im Asset Management, aber Gewinnung von Marktanteilen

Im Bereich des Asset Management – mit der starken Marke «Swiss Prime Site Solutions» – präsentierte sich das Marktumfeld im ersten Halbjahr als ausserordentlich herausfordernd, geprägt von einem verhaltenen Anlageappetit seitens der Investoren, insbesondere der Pensionskassen. Trotz attraktiver Akquisitionsmöglichkeiten konnten wir nicht alle Kapitalerhöhungen in der geplanten Höhe durchführen. Uns erscheint als wesentliches Hemmnis eine relativ hohe Allokation von Pensionskasseninvestoren in Immobilien aufgrund von negativen Wertentwicklungen in den Alternativen Aktien und Anleihen im letzten Jahr, gekoppelt mit Unsicherheiten bezüglich der Wertentwicklung von möglichen Ankäufen. Die positiven Wertentwicklungen an den Alternativmärkten in den letzten Monaten, kontinuierliche Neugeldzuflüsse bei Pensionskassen und Versicherungen sowie mehr Visibilität bezüglich der zu erwartenden Zinsentwicklung stimmen uns zuversichtlich, dass der Anlageappetit sich erhöhen wird und wir durch unsere starke Marktposition davon profitieren können. Mit Blick auf den Gesamtmarkt zeigen unsere Leistungen im Asset Management aber die Stabilität unseres Geschäfts: So konnten wir unsere Assets under Management (AuM) im ersten Halbjahr um rund 6.5% auf CHF 8.2 Mrd. [CHF 7.7 Mrd. Ende 2022] erhöhen – dies vermehrt auch durch Immobilien-Sacheinlagen von Partnern, die von unserer hohen Immobilienexpertise profitieren wollen. Wir konnten so überproportional zum Markt

wachsen und unsere Stellung als unabhängiger Immobilien-Asset-Manager weiter ausbauen. Aufgrund der geringeren Emissionsvolumina sank der Ertrag aus Asset Management auf CHF 22.2 Mio. [CHF 27.2 Mio. H1 2022] und das EBIT erreichte CHF 11.3 Mio. [CHF 17.1 Mio.]. Entsprechend resultierte eine reduzierte EBIT-Marge von 51.1% [63.1%]. Aufgrund der geringen Kapitalintensität konnten wir aber weiterhin eine attraktive Eigenkapitalrendite von 23.3% [36.7%] erzielen – und dies bei einer deutlich erhöhten Quote an wiederkehrenden Erträgen (78% vs. 53% 2022). Dies verdeutlicht einmal mehr die Stabilität unseres Asset Management Geschäfts. Für das Gesamtjahr sind wir auf Basis der oben genannten Marktentwicklung jedoch zuversichtlich, dass wir ein – in diesem herausfordernden Umfeld – gutes Resultat erreichen werden.

Weiterhin strenge Kostenkontrolle

Der Immobilienaufwand reduzierte sich aufgrund einer sehr engen Kostenkontrolle trotz des inflationären Umfelds und der gestiegenen Mieteinnahmen leicht und wir erwarten hier im zweiten Halbjahr weitere Reduktionen. Beim sonstigen Betriebsaufwand zeigen sich erste Effekte aus der Vereinfachung der Konzernstruktur; so konnten wir die Aufwände hier um rund 15% senken. Demgegenüber erhöhte sich der Personalaufwand marginal durch die Internalisierung von Ressourcen – insbesondere im Bereich Entwicklung, wo wir einige Aufgaben im Rahmen des Verkaufs von Wincasa direkt übernommen haben. Aufgerechnet mit den höheren aktivierten Eigenleistungen, ergibt sich auch hier eine leichte Senkung von rund 2%.

Nach der Vereinfachung der Unternehmensstruktur haben wir im Juni überdies Massnahmen getroffen, um die Betriebskosten nachhaltig zu reduzieren – dies betrifft vor allem den Konzernbereich und hier Personalkosten, Beratungsaufwendungen inklusive IT sowie übrige Betriebsaufwendungen. Wir gehen hierbei von einem Einsparungspotenzial von rund 10% der operativen Kosten (exkl. Jelmoli) aus, was rund CHF 7.5 Mio. auf Jahresbasis entspricht. Die Effekte sollten ab 2024 voll zu Buche schlagen.

Sehr guter Finanzierungsmarkt, aber höhere Kosten

Im ersten Halbjahr haben wir von unseren bestehenden Finanzierungsquellen Gebrauch gemacht. Wir waren im Juni im Markt mit einer Wandelanleihe über CHF 275 Mio. zu attraktiven 1.625%, was vor allem zur Refinanzierung einer auslaufenden Wandelanleihe diente. Die Platzierung erfolgte am Schweizer und am internationalen Kapitalmarkt und war deutlich überzeichnet, was für die Aufnahmefähigkeit von Immobilienanleihen spricht.

Zusätzlich konnten wir am Geldmarkt kontinuierlich Refinanzierungen zu sehr attraktiven Konditionen vornehmen – mit diesem Markt haben wir uns in jüngster Zeit, mithilfe unseres A3-Ratings der Agentur Moody's, eine weitere Finanzierungsquelle erschlossen und unsere Kapitalbasis noch breiter gestreut.

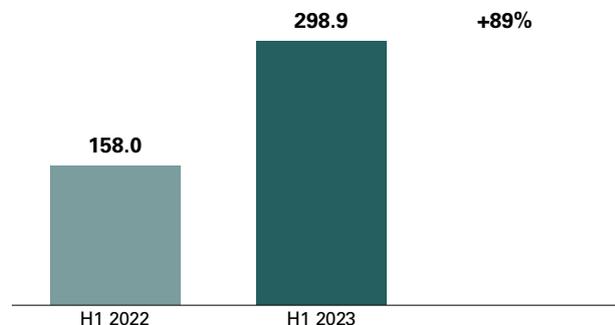
Durch die höheren Basiszinsen auf den Neufinanzierungen, getrieben durch die Zinserhöhungen der SNB, stieg jedoch der Netto-Finanzaufwand im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 28.1 Mio. [CHF 21.4 Mio. H1 2022]. Die durchschnittlichen Zinskosten belaufen sich derzeit auf 1.2% (+30 bps ggü. Ende 2022).

Gewinnsteigerung nach Verkauf von Wincasa

Der Gewinn ohne Neubewertungen erhöhte sich auf CHF 298.9 Mio. [CHF 158.0 Mio. H1 2022]; dies ist stark beeinflusst vom realisierten Verkaufsgewinn in Höhe von CHF 145.9 Mio. bei Wincasa. Ohne diesen Einmaleffekt und adjustiert um die sonstigen Gewinne von Wincasa belief sich der Gewinn ohne Neubewertungen auf CHF 149.2 Mio. [CHF 152.6 Mio.; -2.2%]. Die leichte Reduktion ist vor allem getrieben durch den höheren Finanzierungsaufwand und niedrigere Erträge im Bereich Asset Management – dies konnte durch die höheren Gewinne im Vermietungsgeschäft abgedeckt werden.

Gewinn (exkl. Neubewertungen)

in CHF Mio.



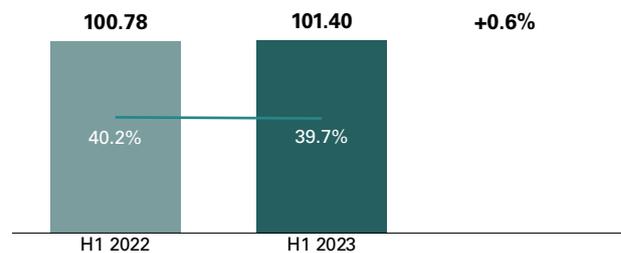
Stabiler FFO I und saisonal leicht höherer LTV

Der unserer Dividendenstrategie zugrunde liegende FFO I (Operativer Cashflow vor Veräusserungseffekten) blieb mit CHF 2.01 pro Aktie [CHF 2.09 H1 2022] weitgehend stabil. Durch die ausbezahlte Dividende im ersten Halbjahr erhöhte sich die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios gegenüber dem Jahresende 2022 leicht auf 39.7% [38.8% Ende 2022]. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 ergab sich jedoch eine weitere Reduktion um rund 0.5 Prozentpunkte [40.2% per Ende H1 2022]. Die durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals betrug per Stichtag stabile 4.8 Jahre [5.0 Jahre Ende 2022]. Der innere Wert (EPRA NTA) pro Aktie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf CHF 101.40 (+0.6% ggü. H1 2022). Gegenüber Ende 2022 reduzierte er sich um rund 1.3% – dies nach der im ersten Halbjahr erhöhten Dividendenausschüttung in Höhe von CHF 3.40 [CHF 3.35]. Per 30. Juni 2023 erreichte die Aktie von Swiss Prime

Site einen Schlusskurs von CHF 77.65 und im ersten Halbjahr einen Total Return von +1.1% (REAL: +0.2%, SPI: +8.2%, EPRA: -10.2%).

EPRA NTA pro Aktie und LTV

in CHF bzw. %



Bestätigung der Zielvorgaben für das Geschäftsjahr 2023

Wir haben im ersten Halbjahr 2023 die Resilienz unseres Geschäfts aufzeigen können: Trotz verschiedenartiger Herausforderungen ist es uns gelungen, ein starkes operatives Resultat zu erreichen. Wir erwarten, dass wir durch unsere Fokussierung noch handlungstärker und effizienter werden. Für das zweite Halbjahr sind wir unter den gegebenen Marktumständen positiv gestimmt: Wir rechnen weiter mit höheren Mieterträgen und so, trotz steigender Finanzierungskosten, mit einem weitgehend stabilen FFO I und damit einer stabilen Dividendenbasis.

Biodiversität im Immobilienportfolio



Die Entwicklung und die Umsetzung einer erfolgversprechenden Nachhaltigkeitsstrategie stehen und fallen mit der Identifikation der für das jeweilige Unternehmen wesentlichen Themen. Für Swiss Prime Site sind dies die Reduktion des CO₂-Ausstosses sowie geschlossene Kreisläufe im Bau und im Betrieb von Gebäuden. Biodiversität gewinnt als Teilaspekt ebenso an Bedeutung und wird auf politischer und wirtschaftlicher Ebene immer stärker gewichtet. Unser Beitrag dazu ist im Kontext einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie zu verstehen und geht weit über Einzelmassnahmen hinaus.

Existenzielle Bedeutung für uns alle

Unter Biodiversität wird die Vielfalt verschiedener Ökosysteme, eine möglichst hohe Anzahl unterschiedlicher Arten sowie eine ausgeprägte genetische Fülle verstanden. Sie ist nicht nur ein Grundbedürfnis von Menschen, Tieren und Natur, sie ist gemäss dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) für unser aller Überleben von existenzieller Bedeutung. Laut dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) erlitt die Biodiversität in der Schweiz in den vergangenen 200 Jahren starke Einbussen und ist akut bedroht. Auf politischer Ebene wird neuerdings einiges dafür getan, diesem Umstand verstärkt Rechnung zu tragen und die Artenvielfalt in den verschiedenen Ökosystemen gezielt zu fördern. 2020 wurde dazu

eine nationale Volksinitiative ins Leben gerufen. 2023 wird das Parlament dazu einen indirekten Gegenvorschlag diskutieren und den Bundesrat auffordern, Massnahmen zu ergreifen, um die Vielfalt und die Umwelt stärker zu schützen. Die Sensibilisierung der Schweizer Gesellschaft nimmt also Fahrt auf.

Förderung der Biodiversität

Für die Schweizer Wirtschaft besteht in Bezug auf Biodiversität und Massnahmen gegen den Klimawandel noch viel Handlungsbedarf. Das Management von Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung, welche die Immobilien- und Baubranche diesbezüglich trägt, bewusst und beabsichtigt, die Biodiversität in ihrem Gebäudepark schneller und effektiver zu verbessern. Der Immobilienbestand von Swiss Prime Site umfasst rund 170 Liegenschaften in den bevölkerungsreichsten Zentren der Schweiz. Unser Anspruch ist es, die Qualität des Portfolios und der darin enthaltenen Areale und Immobilien kontinuierlich zu steigern. Die systematische Nachhaltigkeitszertifizierung der Immobilien schafft die dafür notwendige Transparenz hinsichtlich verschiedener Potenziale. Dazu gehören mitunter die zusätzliche Gewinnung von Grünflächen und die Erhöhung der ökologischen Diversität auf sämtlichen Umgebungsanlagen. Die entsprechenden Signale und Anforderungen seitens der Mieterinnen und Mieter gehen in dieselbe Richtung. Sie erwarten nichts weniger als die Einhaltung stetig höherer Nachhaltigkeitsstandards in den Gebäuden, in denen sie ihre Büros oder Gewerbeflächen mieten und nutzen. Dementsprechend ergibt sich eine einfache Logik punkto Nachfrage und Zahlungsbereitschaft: Je wertiger der Ausbaustandard, je nachhaltiger die Energieversorgung, je grösser der Wohlfühlfaktor und je höher das Zertifizierungslevel eines Gebäudes, umso besser ist die langfristige Vermietbarkeit der Flächen. Die verbesserte Biodiversität rund um die Gebäude ist dabei ein nicht zu unterschätzendes Kriterium für eine erfolgreiche Vermietung. Diesem Umstand tragen wir auch (neben anderen wichtigen Themen wie zum Beispiel der Kreislaufwirtschaft) in unseren Entwicklungsprojekten oder Umbauvorhaben Rechnung. Unser Anspruch ist es, Biodiversität individuell und als Teil eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzepts zu fördern.

Swiss Prime Site nimmt ihre Verantwortung für Mitarbeitende, Kunden, Umwelt und Gesellschaft wahr. Wert zu schaffen und nachhaltige Lebensräume zu gestalten, ist unsere Vision. Dabei ist Nachhaltigkeit ein Teil des Wertschöpfungsmodells und seit geraumer Zeit integraler Bestandteil unserer Strategie. Damit erhöhen wir unsere Resilienz und sind überzeugt, langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen.



MEHR ZUR NACHHALTIGKEIT
BEI SWISS PRIME SITE

Verkauf von Wincasa an Implenla

Swiss Prime Site hat die Gruppengesellschaft Wincasa an Implenla verkauft. Dies zu einem Unternehmenswert von CHF 235 Mio. Der Vollzug erfolgte im zweiten Quartal 2023 und wurde wirtschaftlich rückwirkend per 1. Januar 2023 umgesetzt. Der Verkauf von Wincasa und die Nichtweiterführung des operativen Betriebs von Jelmoli ab Ende 2024 schaffen eine maximale Verschlanlung von Swiss Prime Site.



MEHR ZUM
VERKAUF

HDI – ein Perfect Match!

Vor rund einem halben Jahr hat HDI ihren neuen Schweizer Hauptsitz im Prime Tower bezogen. Die flexiblen Arbeitsplätze sind geprägt von einer offenen Struktur und zahlreichen Zonen für gemeinsame Treffen sowie den offenen Austausch. Dies ermöglicht den 90 Mitarbeitenden der Industriever-

si-
cherungsgesellschaft eine effiziente und abwechslungsreiche Zusammenarbeit an einem erstklassigen Standort im Herzen von Zürich.



MEHR ZU
HDI



Wahl von Reto Conrad in den Verwaltungsrat

An der diesjährigen Generalversammlung in Zug haben die Aktionärinnen und Aktionäre Reto Conrad neu in den Verwaltungsrat gewählt. Er wird Mitglied des Prüfungs- und Anlageausschusses. Derzeit besteht der Verwaltungsrat somit aus Ton BÜchner, Thomas Studhalter, Barbara A. Knoflach, Gabrielle Nater-Bass, Brigitte Walter, Christopher M. Chambers und Reto Conrad.



MEHR ZUR
GENERAL-
VERSAMMLUNG



Ranking Reputationsstudie Bau & Immobilien 2023

Swiss Prime Site ist die #2 im Bereich Reputation aller Schweizer Immobilienunternehmen. Dies geht aus der jüngsten Benchmarkstudie der Swiss Reputation Group hervor, welche die Aussenwirkung in Schweizer Medien, Social Media und weiteren Online-

quellen analysiert hat. Wir bedanken uns für das tolle Rating und das Vertrauen. Bleiben Sie weiterhin dabei, wenn es heisst: Wir schaffen Lebensräume!



MEHR ZUR STUDIE



Zirkulit im JED Neubau

Der JED Neubau in Schlieren wird mit Zirkulit® Beton gebaut. Als erste Bauherrin hat sich Swiss Prime Site für den nachhaltigen Schweizer Beton entschieden. So konnten gesamthaft über 10 000 Tonnen Primärressourcen eingespart und 83 Tonnen CO₂ gebunden werden. Der Einsatz des neuartigen Baustoffs bekräftigt die Transformation zur Kreislaufwirtschaft und setzt ein Zeichen für Ökologie und Nachhaltigkeit. JED bildet ein Zentrum für Innovation und Wissenstransfer und wird durch den Neubau mit attraktiven Arbeitswelten erweitert.



MEHR ZU JED

Modernisierung und Neupositionierung des Jelmoli-Hauses

Das Jelmoli-Haus an der Zürcher Bahnhofstrasse wird ab 2025 umgebaut und nachhaltig weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die Retailflächen an die aktuellen Marktbedürfnisse anzupassen und das Gebäude zu repositionieren. Jelmoli wird in Zürich als Destination mit starker Nutzungsdurchmischung mit Retail, Food, Gastronomie, Büro und Fitness verankert bleiben. Die Wiedereröffnung der erneuerten Liegenschaft ist für Anfang 2027 geplant.



MEHR ZUR MODERNISIERUNG

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2022 ¹	01.01.– 30.06.2023
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	214 920	218 900
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	203	4 123
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	8 435	–
Ertrag aus Asset Management	27 162	22 191
Ertrag aus Retail	57 392	59 738
Andere betriebliche Erträge	2 444	2 682
Betriebsertrag	310 556	307 634
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	166 585	–98 816
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	500	423
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	14 654	9 815
Immobilienaufwand	–33 411	–33 260
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–103	–3 797
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–7 661	–
Warenaufwand	–30 038	–30 589
Personalaufwand	–40 981	–41 455
Sonstiger Betriebsaufwand	–15 974	–13 585
Abschreibungen und Wertminderungen	–6 811	–3 268
Aktivierete Eigenleistungen	1 273	2 600
Betriebsaufwand	–133 706	–123 354
Betriebsgewinn (EBIT)	358 589	95 702
Finanzaufwand	–21 607	–28 584
Finanzertrag	190	445
Gewinn vor Ertragssteuern	337 172	67 563
Ertragssteuern	–75 090	–1 677
Gewinn aus fortgeführten Geschäftsbereichen	262 082	65 886
Gewinn nach Ertragssteuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5 325	149 584
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG	267 407	215 470
Gewinn pro Aktie (EPS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.42	0.86
Verwässerter Gewinn pro Aktie aus fortgeführten Geschäftsbereichen, in CHF	3.21	0.82
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.49	2.81
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.28	2.64

¹ Die Vergleichswerte wurden nach den Vorgaben von IFRS 5 in fortgeführte und aufgegebenen Geschäftsbereiche aufgeteilt und neu dargestellt

Konzernbilanz

in CHF 1 000	31.12.2022	30.06.2023
Aktiven		
Flüssige Mittel	21 201	30 506
Wertschriften	1 130	1 268
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42 659	34 921
Übrige kurzfristige Forderungen	2 638	74 964
Laufende Ertragssteuerguthaben	3 731	3 732
Vorräte	28 004	31 469
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	73 959	81 512
Rechnungsabgrenzungen	39 816	19 671
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	109 073	190 937
Total Umlaufvermögen	322 211	468 980
Vorsorgeguthaben	5 752	12 342
Langfristige Finanzanlagen	9 501	9 696
Anteile an assoziierten Unternehmen	53 948	52 218
Renditeliegenschaften	12 587 234	12 479 781
Betriebsliegenschaften	572 645	565 896
Mobiles Sachanlagevermögen	3 892	699
Nutzungsrechte	30 737	5 747
Goodwill	152 849	152 849
Immaterielle Anlagen	32 267	17 494
Aktive latente Ertragssteuern	186	5 074
Total Anlagevermögen	13 449 011	13 301 796
Total Aktiven	13 771 222	13 770 776
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43 641	17 018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	355 867	159 388
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	110 145	15 541
Anzahlungen	31 080	21 883
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	44 375	40 015
Rechnungsabgrenzungen	138 940	156 961
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	724 048	410 806
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 149 557	5 510 454
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 328 320	1 319 263
Total langfristige Verbindlichkeiten	6 477 877	6 829 717
Total Verbindlichkeiten	7 201 925	7 240 523
Aktienkapital	153 437	153 437
Kapitalreserven	995 605	864 644
Eigene Aktien	-1 374	-6
Neubewertungsreserven	19 627	18 726
Gewinnreserven	5 402 002	5 493 452
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	6 569 297	6 530 253
Total Passiven	13 771 222	13 770 776



Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

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.

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site ist bis 2040 klimaneutral. Versprochen.

Swiss Prime Site

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Zurich Office

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

Geneva Office

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