

SWISS PRIME SITE

2020

KURZBERICHT

Key Figures 2020

15.3

Real Estate Assets under
Management (CHF Mrd.)
+9.3% zum Vorjahr

5.1

Leerstandsquote (%)
+8.5% zum Vorjahr

610.4

Gewinn (CHF Mio.)
+0.3% zum Vorjahr

47.8

Eigenkapitalquote (%)
+7.7% zum Vorjahr

8.04

Gewinn pro Aktie (CHF)
+0.5% zum Vorjahr

3.35

Ausschüttung (CHF)¹
-11.8% zum Vorjahr

¹ Antrag an die Generalversammlung

Kurzbericht

- 3** Vorwort Verwaltungsratspräsident
- 6** Ausgewählte Konzernzahlen
- 9** Bericht vom CEO
- 14** Erfolgsgeschichte
- 16** Verwaltungsrat
- 17** Gruppenleitung
- 19** Strategie
- 20** Geschäftsmodell
- 24** Immobilienportfolio
- 26** Projektpipeline
- 36** Engagement und Verantwortung
- 38** Unsere Stärken auf einen Blick
- 39** Unsere Aktie
- 40** Bilanz und Erfolgsrechnung
- 42** Informationspolitik



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Vor ziemlich genau einem Jahr fing für uns alle eine herausfordernde Zeit an. Mitten im Lockdown durfte ich das Präsidium des Verwaltungsrats von Swiss Prime Site übernehmen. Die gesellschaftlichen und politischen Unsicherheiten aufgrund von COVID-19 haben die Bewältigung der Krise nicht einfach gemacht. Für das Management und den Verwaltungsrat lag das Wohl und die Sicherheit der Mitarbeitenden und Kunden im Zentrum des Interesses. Zusammen mit ihnen konnten wir – trotz physischer Distanz – Impulse setzen und dieses ausserordentliche Jahr bewältigen. Swiss Prime Site schliesst das Jahr mit einem guten Betrieblichen Ergebnis von CHF 762.3 Mio. ab. Als Reingewinn resultierten CHF 610.4 Mio. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung 2021 eine Ausschüttung von CHF 3.35 vor.

Zu Beginn der Krise stand der gesamte Verwaltungsrat in wöchentlichen Telefonkonferenzen mit dem Management-Team in Kontakt. Im Frühsommer haben wir die Kadenz der etwas entspannteren Lage angepasst. Der Führung von Swiss Prime Site ist es gelungen, das Kerngeschäft Immobilien und die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli gut durch diese Zeit zu lenken.

Im 2. Halbjahr 2020 hat sich der Verwaltungsrat mit den strategischen Hauptthemen von Swiss Prime Site, unter Berücksichtigung der veränderten Marktbedingungen, auseinandergesetzt. Dabei ging es um Fragen der Unternehmensstruktur, Portfoliogrösse und -profitabilität sowie um unternehmerische Hürden und Opportunitäten. Zusammen mit dem Management wurde eine Strategie ausgearbeitet, die sich auf zwei

starke Unternehmenssäulen, nämlich Immobilien und Dienstleistungen, abstützt.

Bei der Höhe des Immobilienportfolios von heute rund CHF 12 Mrd. streben wir keine wesentlichen Änderungen an. Allerdings wollen wir mittels gezielter Initiativen die Profitabilität erhöhen. Daraus sind vier strategische Schwerpunkte entstanden. Erstens soll die attraktive Projektpipeline weiter umgesetzt werden. Dazu gehört die Nutzung des Potenzials aus Verdichtungen und Landreserven wie auch Veräusserungen von Projekten oder Teilen davon im Sinne eines «Capital Recyclings». Zweitens soll die Zusammensetzung der Nutzungsarten im Portfolio angepasst werden. Das Ziel ist es, Risiken zu minimieren und sich agil für Marktveränderungen zu positionieren. Drittens soll das Portfolio aktiv optimiert werden. Dazu gehört, Immobilien weiterzuentwickeln oder

wenige suboptimal gelegene Liegenschaften sowie Areale abzustossen, um damit Kapital freizusetzen. Viertens soll der Leerstand weiterhin auf einem tiefen Niveau bleiben. Diese Initiativen werden massgeblich dazu beitragen, die Nettorendite des Kerngeschäfts weiter zu steigern und die Resilienz des dazugehörigen Portfolios zu erhöhen.

Nach der erfolgreichen Veräusserung von Tertianum ist die weitere Profilschärfung das Ziel des Geschäftsbereichs Dienstleistungen. Die dabei wichtigste strategische Entscheidung betrifft die Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions. Der Real Estate Asset Manager wird sein Geschäftsmodell in Richtung Fondsprodukte erweitern und die bestehende Dienstleistungspalette dadurch deutlich ausbauen. Aus dieser Strategie soll deutliches Wachstum resultieren. Wincasa wird die Transformation – hin zu einem digitalen Geschäftsmodell – weiter vorantreiben und mittelfristig die Profitabilität wieder deutlich anheben können. Bei Jelmoli wurden verschiedene strategische Varianten geprüft und Massnahmen definiert, damit die Gruppengesellschaft bis 2023 ein ausgeglichenes Resultat erreicht.

Vor fünf Jahren hat Swiss Prime Site einen Erneuerungsprozess auf Stufe Verwaltungsrat gestartet. Meine Nominierung und Wahl, wie auch die anderer Kolleginnen und Kollegen des Gremiums, waren seither das Er-

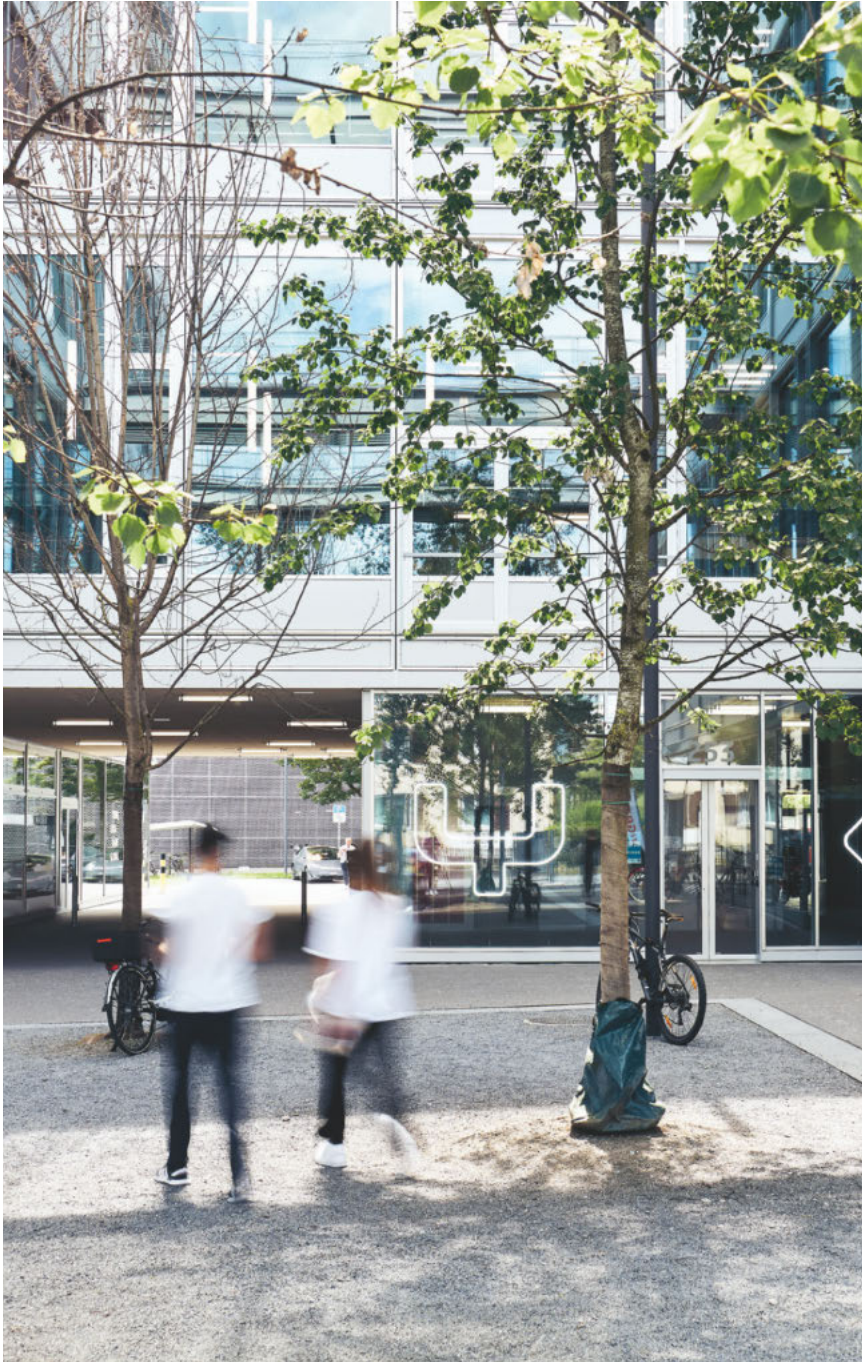
gebnis dieser Entwicklung. Dieser Prozess schreitet weiter voran. Mit Freude dürfen wir den Aktionärinnen und Aktionären an der kommenden Generalversammlung Barbara A. Knoflach, als Ersatz für Rudolf Huber, für die Aufnahme ins Gremium vorschlagen.

Ich bin erfreut, nun seit einem Jahr ein dynamisches und innovatives Unternehmen präsidieren zu dürfen. Insbesondere zuversichtlich stimmt mich, dass sich Swiss Prime Site der Nachhaltigkeit stark verpflichtet und diese auf verschiedenen Ebenen der Wertschöpfung verankert. Ein hervorragendes Beispiel dafür ist der im Herbst 2020 lancierte Green Bond. Mit den beiden Geschäftsbereichen verfügen wir über langfristiges Potenzial und ein robustes Geschäftsmodell, welches auch in schwierigen Zeiten – wie wir sie 2020 erlebt haben – widerstandsfähig bleibt. Deshalb schaue ich mit Optimismus und Zuversicht in die Zukunft.

Ich danke Ihnen, werte Aktionärinnen und Aktionäre, Kunden und Partner, für das Vertrauen und die Unterstützung. Mein Dank gilt ebenfalls allen Mitarbeitenden und dem Management der gesamten Swiss Prime Site-Gruppe.



Ton Buechner
Verwaltungsratspräsident



Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	31.12.2019	31.12.2020 ¹	Δ in %
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 765.4	12 322.6	4.7
Ertrag aus Vermietung von Liegen- schaften	CHF Mio.	486.9	424.7	-12.8
Leerstandsquote	%	4.7	5.1	8.5
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	79.8	50.1	-37.2
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	117.5	115.2	-2.0
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	127.8	110.6	-13.5
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	423.9	72.4	-82.9
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.5	13.1	-3.1
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 258.8	792.9	-37.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	203.4	203.4	-0.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegen- schaften, netto	CHF Mio.	20.8	22.2	7.1
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	-	204.2	n.a.
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	628.3	762.3	21.3
Gewinn	CHF Mio.	608.5	610.4	0.3
Eigenkapitalquote	%	44.4	47.8	7.7
Finanzierungsquote des Immobilien- portfolios (LTV)	%	45.7	41.9	-8.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	11.5	10.6	-7.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.6	5.4	-3.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	8.00	8.04	0.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	86.34	95.41	10.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ²	CHF	71.87	80.11	11.5
Angaben ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	424.9	558.9	31.5
Gewinn	CHF Mio.	315.7	476.6	51.0
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.14	6.27	51.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.3	8.5	34.9

¹ Verkauf und Dekonsolidierung der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020

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





Ein erfolgreiches Jahr im Zeichen der Pandemie

Mit 2020 ist ein Jahr zu Ende gegangen, das uns als Menschen und als Gemeinschaft viel abverlangt und vor so manche Herausforderungen gestellt hat. Die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Implikationen hatten bedeutenden Einfluss auf unser gesellschaftliches Leben und unsere Wirtschaft. Das daraus entstandene «Beben» war unmittelbar in der Schweizer Immobilienbranche wie auch bei uns als grösste kotierte Immobiliengesellschaft deutlich zu spüren. Die Krise hat uns aber gleichzeitig Möglichkeiten geboten: Swiss Prime Site hat rasch und unkompliziert mit Kunden interagiert und Lösungen gefunden. Interne Prozesse wurden mit und für die Mitarbeitenden optimiert sowie die Immobilienprojekte trotz erschwerten Bedingungen gut vorwärtsgebracht.

Die Pandemie hatte gravierenden Einfluss auf die ökonomische Leistung des Landes. Viele Unternehmen und insbesondere Selbständige mussten sich mit Notkrediten über Wasser halten.

Für Swiss Prime Site und die Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli hatten die strikten Massnahmen in Zusammenhang mit der Pandemie eine grosse Bedeutung. Zumeist waren Arbeitsprozesse und allgemeine Abläufe davon betroffen. Andererseits wurde beispielsweise bei Jelmoli beinahe der gesamte operative Betrieb während des Lockdowns stillgelegt. Die Verordnungen des Bundes hatten auf die einzelnen Gruppengesellschaften wie auch auf das operative Ergebnis der Gruppe einen signifikanten Einfluss. Swiss Prime Site hat nach den ersten

Krankheitsfällen in der Schweiz die Arbeitsgruppe «Corona» gebildet. Das Ziel der Arbeitsgruppe ist es, die Gesundheit möglichst aller Mitarbeitenden zu gewährleisten und gleichzeitig die Geschäftsprozesse sicherzustellen.

Allen widrigen Umständen zum Trotz konnte Swiss Prime Site das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abschliessen und insgesamt gute Resultate erreichen. Einen wichtigen Meilenstein stellte der – im 1. Quartal des Berichtsjahres erfolgte – strategische Verkauf der Tertianum Gruppe dar. Beeinflusst von dieser strukturellen Veränderung innerhalb der Gruppe resultierte ein Betriebsertrag von CHF 792.9 Mio. [CHF 1258.8 Mio.]. Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) konnte hingegen um 21.3% auf CHF 762.3 Mio. verbessert werden. Der erwähnte Verkauf von Tertianum trug mit CHF 204.2 Mio.

wesentlich zum erfreulichen Ergebnis bei. Ebenso darin enthalten sind Neubewertungen des Immobilienportfolios von netto CHF 203.4 Mio. [CHF 203.4 Mio.]. Insgesamt beträgt der Fair Value aller Immobilien im Eigentum von Swiss Prime Site per Ende 2020 CHF 12.3 Mrd. Auf Stufe Reingewinn erwirtschaftete das Unternehmen CHF 610.4 Mio. [CHF 608.5 Mio.]. Während 2019 die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen noch mit CHF 172.5 Mio. positiv zu Buche schlugen, betrug dieser Wert 2020 noch lediglich CHF 7.1 Mio. Unter Ausklammerung der Effekte aus Neubewertungen und latenten Steuern stieg der Gewinn der Gruppe um 51.0% auf CHF 476.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Segment Immobilien

In Anbetracht der Umstände entwickelte sich der Geschäftsbereich Immobilien im Berichtsjahr gut. Der Betriebsertrag erreichte CHF 482.9 Mio. [CHF 519.5 Mio.]. Der Rückgang des Mietertrages auf CHF 431.0 Mio. (-1.4%) erklärt sich durch das Entgegenkommen gegenüber Mietern, welche stark von der Pandemie betroffen waren. Auf Stufe Betriebliches Ergebnis erreichte der Geschäftsbereich einen EBIT von CHF 555.0 Mio. Darin enthalten sind auch Gewinne aus verkauften Bestands- und Entwicklungsobjekten in der Höhe von CHF 34.8 Mio. Der Marktwert des Immo-

bilienportfolios stieg auf CHF 12.3 Mrd. Der Leerstand des Portfolios hat sich gegenüber Vorjahr von 4.7% auf 5.1% erhöht, konnte allerdings gegenüber dem Stand per Halbjahr von 5.4% wieder deutlich gesenkt werden. Damit wurde das Teilziel erreicht, die Leerstandsquote wieder in Griffweite von 5% zu senken. Denn moderne, flexible und optimal gelegene Standorte für verschiedene Nutzungsarten blieben trotz des Lockdowns für Mieter interessant und wurden nachgefragt. Das YOND in Zürich ist bis auf zwei Kleinflächen komplett vermietet. Nachdem über 140 Mieter in der Schönburg in Bern ihre Wohnungen übernehmen konnten, komplettierten das Areal im Frühling ein Hotel sowie ein Lebensmitteladen und ein Fitnesscenter. Im Norden der Stadt Basel machte das Grossprojekt «Stücki Park» weitere wichtige Fortschritte. Auch im JED in Schlieren wurden den beiden Ankermietern Zühlke und Halter vereinbarungsgemäss die attraktiven und modernen Flächen übergeben. Die Baubewilligung für den Neubau wurde erteilt. Um die Nachhaltigkeit des bereits ohne Lüftung, Kühlung und Heizung geplanten Gebäudes weiter zu steigern, wird der Bau mit dem Sekundärbaustoff «zirkulit» erstellt. Um die Attraktivität und Bekanntheit des JED weiter zu steigern, wurde ein umfassendes Event- und Gastrokonzept erarbeitet. Das West-Log in Zürich wurde vom Ankermieter Elektro-Material AG im

2. Halbjahr in Betrieb genommen. Die sich im Bau befindenden Projekte konnten trotz der einzigartigen Umstände des Geschäftsjahres 2020 beinahe ohne Verzögerungen weiter umgesetzt werden. Innerhalb der Projektpipeline befinden sich per Ende des Berichtsjahres Projekte mit einem Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von CHF 1080 Mio. im Bau. Weitere Projekte mit einem Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von CHF 640 Mio. sind in der Entwicklung. Für die Projekte Alto Pont-Rouge in Genf, JED Neubau in Schlieren, Stücki Park II in Basel und Tertianum in Lugano-Paradiso liegen rechtsgültige Baubewilligungen vor. Aufgrund der Attraktivität der Liegenschaften und Areale geht Swiss Prime Site davon aus, dass die Flächen vom Markt gut absorbiert werden. Für den Umbau des Gebäudes an der Zürcher Müllerstrasse, das bereits vermietet ist, wurde das Baugesuch eingereicht. Der Architekturwettbewerb für die neue Entwicklung maaglive auf dem Prime Tower Areal in Zürich hat stattgefunden. Nun werden zwei Eingaben eingehend geprüft. Zwei Projekte für den Grossmieter Tertianum sind auf gutem Weg, zeitgerecht ab nächstem Jahr in Angriff genommen werden zu können.

Segment Dienstleistungen

Der kumulierte Betriebsertrag des Geschäftsbereichs, bestehend aus den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site

Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie für zwei Monate Tertianum erreichte CHF 378.2 Mio. Die signifikante Differenz zum Vorjahr ist auf zwei Sondereffekte zurückzuführen. Einerseits wurde Tertianum per Ende Februar veräussert und dekonsolidiert. Andererseits wurde die Umsatzentwicklung von Jelmoli durch die Pandemie deutlich beeinträchtigt. Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug CHF 207.3 Mio. im Vergleich zu CHF 55.5 Mio. 2019. Zu diesem ausserordentlich positiven Resultat führte der Veräusserungsgewinn von CHF 204.2 Mio. aus der Transaktion der Tertianum Gruppe. Der Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions hat im Berichtsjahr sein Profil nochmals deutlich geschärft, sich organisatorisch mit weiteren Experten verstärkt. Darüber hinaus wurde der Entschluss gefasst, die Produktpalette weiter auszubauen. Die Assets under Management von CHF 2.3 Mrd. per Ende 2019 konnten auf CHF 3.0 Mrd. erhöht werden. Der integrale Immobiliendienstleister Wincasa konnte die verwalteten Vermögen in einem angespannten Markt auf CHF 72.0 Mrd. steigern. Die Pandemie hinterliess ebenfalls deutliche Spuren in der Erfolgsrechnung der Gruppengesellschaft. Die Bearbeitung der über 2000 Mieterbegehren konnte nur mit bedeutendem Mehraufwand und damit verbundenen Personalkosten bewältigt werden. Gleichzeitig ist die gesamte Organisation in die fortdauernde



Transformation und Digitalisierung des Geschäftsmodells involviert. Dabei werden zwei Hauptziele verfolgt. Einerseits sollen im Bereich der Wohnnutzung die Dienstleistungen stark vereinfacht, modernisiert und automatisiert werden. Andererseits wird bei Grosskunden das Dienstleistungsspektrum im Bereich von Arealen und Center Management erweitert. Jelmoli hat sich, neben der Bewältigung der Pandemie, einer Überprüfung der Strategie unterzogen und daraus folgend weiter an ihrem Sortiment, dem Kundenfokus und Auftritt gearbeitet. Unter der neuen Leitung sind beachtliche Veränderungen erfolgt, deren Einfluss sich bereits 2021 zeigen dürfte. Neben dem Hauptsitz in Zürich betreibt Jelmoli seit 2020 neu zwei kleinere Standorte am Flughafen Zürich. Aufgrund der Pandemie wurden diese teilweise kurz nach der Inbetriebnahme geschlossen (Airside) oder zeitverzögert eröffnet (Circle). Die geplante Initiierung des neuen Onlinestores wurde auf Frühling 2021 verschoben. Von diesen drei neuen «Standorten» erhofft sich das Management von Jelmoli deutliche Impulse für den operativen Betrieb und die damit zusammenhängenden Resultate.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus geht das Management von Swiss Prime Site davon aus, dass die Marktchancen für Büroflächen intakt bleiben. Diese Einschätzung für die Schweiz basiert auf

den kürzesten Pendlerzeiten in Europa, einer bereits vor der Pandemie auf neue Arbeitsmodelle adaptierten Belegungsquote bei Büroflächen und dem Bedarf nach mehr Distanz und Allgemeinflächen. Herausfordernd bleibt die Situation bei Retailnutzungen. Hier geht Swiss Prime Site davon aus, dass stationärer Handel an guten Standorten weiterhin nachgefragt sein wird. Das Flächenportfolio Retail ist primär an Premiulagen gelegen. Falls sich mittelfristig die allgemeine Lage für den Tourismus normalisiert, werden für Hotellerie und Events wieder gute Chancen bieten. Swiss Prime Site erwartet aufgrund der im Vorjahr abgeschlossenen und grösstenteils vollvermieteten Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2021 einen Anstieg des Mietertrags unter Vorbehalt unvorhersehbarer Verwerfungen in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Der Leerstand im Portfolio wird auf unter 5% gesenkt. Mittelfristig hält Swiss Prime Site an den im Oktober 2020 kommunizierten Zielen fest.



René Zahnd, CEO

Erfolgsgeschichte

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet. Das Unternehmen ist die grösste börsenkotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz und weist ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 12.3 Mrd. auf. Inklusive Swiss Prime Site Solutions werden total CHF 15.3 Mrd. Real Estate Assets verwaltet.

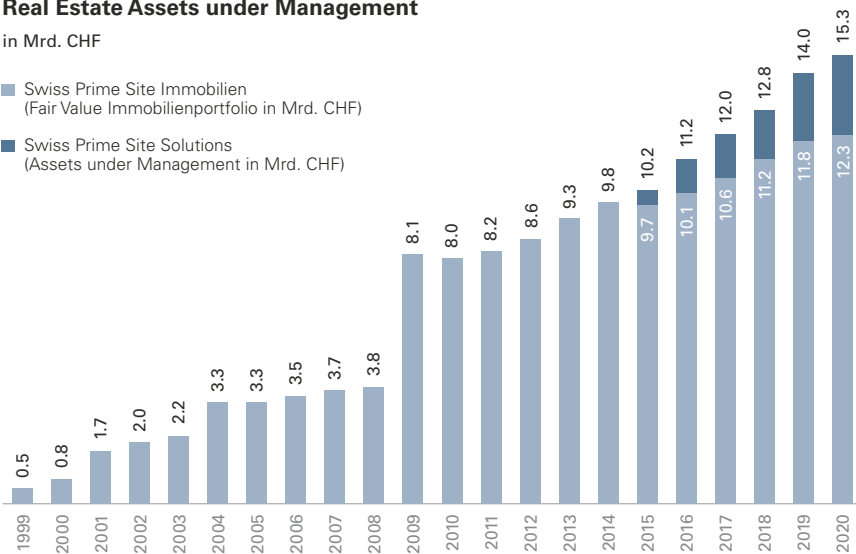
Durch Akquisitionen, Entwicklungen, Umnutzungen und den starken Fokus auf hervorragende Standorte baut Swiss Prime Site das Portfolio kontinuierlich aus. Zu den wichtigsten Akquisitionen bisher zählte der Erwerb der Maag Holding (2004) mit dem Maag-Areal in Zürich-West. Darauf wurden der Prime Tower und die umliegenden Gebäude erstellt. Der Zukauf von Jelmoli (2009) verdoppelte den Wert des Immobilien-

bestands. Weiter wurden durch bedeutende Entwicklungen wie YOND in Zürich und EspacePost in Bern oder Umnutzungen ehemaliger Büroflächen weiteres Wachstum und Wert generiert sowie Premiulagen geschaffen. Zusammen mit Swiss Prime Site Solutions (Real Estate Asset Management für Dritte) verwaltet Swiss Prime Site ein Immobilienvermögen von total CHF 15.3 Mrd. (Stand: 31. Dezember 2020).

Real Estate Assets under Management

in Mrd. CHF

- Swiss Prime Site Immobilien
(Fair Value Immobilienportfolio in Mrd. CHF)
- Swiss Prime Site Solutions
(Assets under Management in Mrd. CHF)

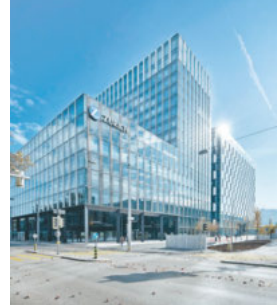




Prime Tower, Zürich



Jelmoli, Zürich



SkyKey, Zürich



YOND, Zürich



Opus, Zug



Stückli Park, Basel



EspacePost, Bern



Schönburg, Bern



Rue du Rhône 48-50, Genf

Verwaltungsrat



Ton Büchner

Präsident

Unabhängiges Mitglied seit
24.03.2020³



Mario F. Seris

Vizepräsident

Unabhängiges Mitglied seit
27.04.2005³



Dr. Barbara Frei-Spreiter

Unabhängiges Mitglied seit
27.03.2018²



Thomas Studhalter

Unabhängiges Mitglied seit
27.03.2018¹



Christopher M. Chambers

Unabhängiges Mitglied seit
22.10.2009^{1,2}



Dr. Rudolf Huber

Unabhängiges Mitglied seit
29.04.2002¹



Gabrielle Nater-Bass

Unabhängiges Mitglied seit
26.03.2019²

¹ Prüfungsausschuss

² Nominations- und Vergütungsausschuss

³ Anlageausschuss

Der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site setzt sich aus Persönlichkeiten der Schweizer Wirtschaft zusammen. Die langjährige Erfahrung der einzelnen Mitglieder auf verschiedenen Gebieten führt zu einer ausgewogenen und langfristigen Orientierung des Gremiums.

Gruppenleitung



René Zahnd
CEO Swiss Prime Site



Markus Meier
CFO Swiss Prime Site



Peter Lehmann¹
CEO Swiss Prime Site
Immobilien



Anastasius Tschopp²
CEO Swiss Prime Site Solutions



Oliver Hofmann
CEO Wincasa



Nina Müller
CEO Jelmoli

¹ bis 31.12.2020
² ab 01.01.2021

Die Gruppenleitung von Swiss Prime Site setzt sich aus den Geschäftsführern der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli sowie dem CEO und dem CFO der Gruppe zusammen.



Martin Kaleja²
CEO Swiss Prime Site
Immobilien



Strategie

Die Swiss Prime Site-Gruppe verfolgt die Vision, nachhaltige Lebensräume für die Gesellschaft als Ganzes und ihre Kunden zu schaffen. Mit ihrem erstklassigen Immobilienportfolio im Wert von CHF 12.3 Mrd. sowie einem umfassenden Dienstleistungsangebot entlang des Immobilienlebenszyklus verfügt das Unternehmen über eine einzigartige Positionierung, um diese Vision in die Tat umzusetzen und damit den Bedarf der Kunden und Gesellschaft langfristig zu befriedigen.

Nachhaltigkeit als integraler Teil der Unternehmensstrategie

Als grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz ist sich Swiss Prime Site ihrer Verantwortung für ihre Kunden, Mitarbeitenden, die Umwelt sowie eine langfristige Stadtentwicklung bewusst. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und Geschäftstätigkeit sowohl im Immobilien- als auch im Dienstleistungssegment.

Immobilien: Realisierung der Projektpipeline und Optimierung des Portfolios

Die Investitionen in Liegenschaften an erstklassigen Lagen sowie die Entwicklung von attraktiven und zukunftsfähigen Arealen bilden das Kerngeschäft von Swiss Prime Site. Für das Immobilienportfolio verfolgt Swiss Prime Site vier strategische Prioritä-

ten: Umsetzung und Erneuerung der Projektpipeline im Umfang von CHF 2 Mrd., Anpassung des Nutzungsmix mit einer Reduktion des Retail-Anteils, Optimierung des Portfolios mit einer Höhe von rund CHF 12 Mrd., Leerstandsmanagement (Ziel-Leerstandsquote: mittelfristig ~4%).

Dienstleistungen: Wachstum der verwalteten Vermögen und der Profitabilität

Mit den Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli verfügt das Unternehmen über starke Dienstleister, die im Umfeld des Kerngeschäfts Immobilien sowie der Gruppe und Drittkunden stark nachgefragte Services erbringen und das Geschäftsmodell stärken.

Ziele

~4%

Leerstandsquote

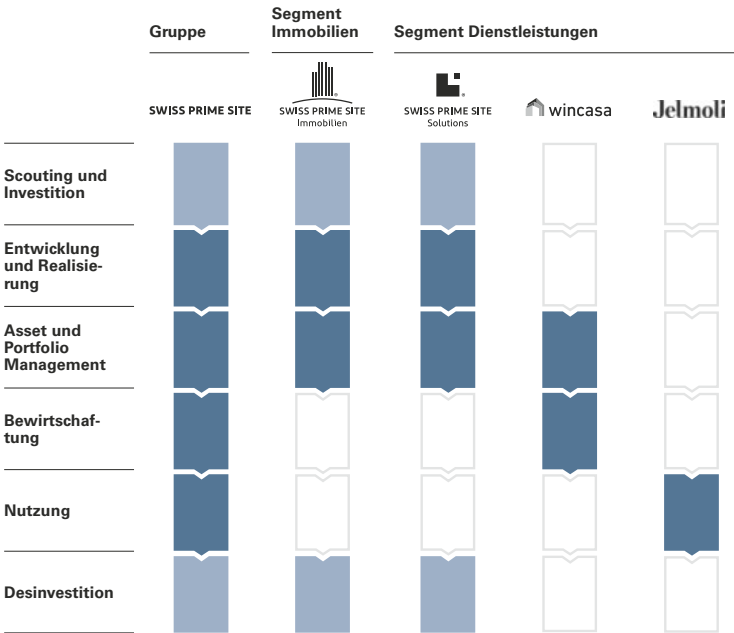
≥45%

Eigenkapitalquote

6–8%

Eigenkapitalrendite

Geschäftsmodell



Das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site steht ganz im Zeichen der Vision, innovativ und nachhaltig Lebensräume zu schaffen. Es deckt die gesamte Wertschöpfungskette entlang des Immobilienzyklus ab. Swiss Prime Site setzt dabei höchste Qualitätsstandards um und richtet sich konsequent an den aktuellen und künftigen Marktbedürfnissen aus.

Swiss Prime Site veräusserte im Berichtsjahr die Tertianum Gruppe an Capvis. Der Verkauf umfasste den operativen Betrieb von über 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. 15 bereits zum Portfolio von Swiss Prime Site gehörende Immobilien, mit Tertianum als Mieterin, verbleiben weiterhin im Eigentum des Unternehmens.



Swiss Prime Site Immobilien

Der Anlagefokus des Kerngeschäfts Immobilien liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften. Diese werden hauptsächlich von kommerziellen Mietern genutzt. Ein weiterer Fokus innerhalb des Kerngeschäfts sind Umnutzungen, Entwicklungen und Modernisierungen ganzer Areale.

431.0

Ertrag aus Vermietung
in CHF Mio.

12.3

Immobilienbestand
in CHF Mrd.



Swiss Prime Site Solutions

Swiss Prime Site Solutions ist ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden. Das Ziel ist es, unabhängig vom Renditeumfeld solide und attraktive Erträge mit tiefem Risiko zu erwirtschaften.

13.1

Ertrag aus Asset
Management in
CHF Mio.

3.0

Assets under Manage-
ment in CHF Mrd.



Wincasa

Wincasa ist der führende integrale Immobiliendienstleister der Schweiz. Das innovative Dienstleistungsportfolio umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Die bewirtschafteten Assets under Management belaufen sich auf CHF 72 Mrd. Wincasa gilt als First Mover im Bereich Digitalisierung in der Immobilienbranche.

146.2

Ertrag aus Immobiliendienstleistungen in CHF Mio.

72.0

Assets under Management in CHF Mrd.

Jelmoli

Jelmoli

Jelmoli in Zürich ist der führende Omnichannel Premium Department Store der Schweiz und erzielte einen Gesamtumsatz (inkl. Shop-in-Shop) von CHF 189 Mio. Auf rund 40% der Verkaufsfläche von insgesamt 23800 m² werden Shop-in-Shop-Umsätze erzielt. Die übrigen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie. Seit 2020 verfügt Jelmoli über einen Standort im «The Circle» und im «Airside» am Flughafen Zürich.

110.6

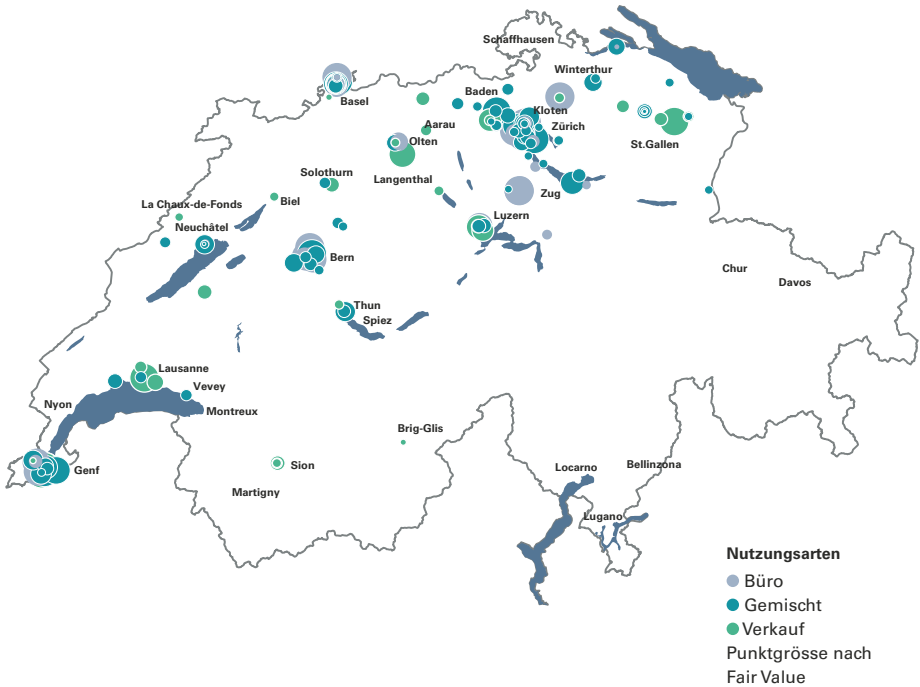
Ertrag aus Retail in CHF Mio.

26 300

Verkaufsfläche in m² (inkl. Flughafen Zürich)



Immobilienportfolio



Portfolio

Die Immobilien von Swiss Prime Site verfügen ausnahmslos über eine hohe Liegenschafts- und Standortqualität. Darüber hinaus weist das Bestandsportfolio insgesamt eine gute Nachhaltigkeitsbilanz aus. Um diese weiter zu optimieren, werden gezielte Massnahmen ergriffen und Investitionen im Rahmen des CO₂-Absenkpfeils von Swiss Prime Site getätigt.

Insgesamt umfasst das Portfolio 185 Liegenschaften per Ende 2020. Die Gesamtnutzfläche erhöhte sich auf 1.7 Mio. m², während die Leerstandsquote durch proaktives Management trotz des schwierigen Umfelds auf 5.1% gehalten werden konnte.

Geografische Verteilung

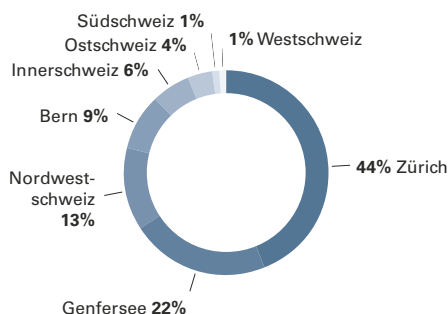
Bezogen auf den Gesamtmarkt liegen laut Wüest Partner rund 80% der Liegenschaften der Gruppe im Quadranten mit der höchsten Qualität. Die Mehrheit der Liegenschaften (76%) befindet sich in der Deutschschweiz. Dabei machen der Kanton und insbesondere die Stadt Zürich mit 44% den Hauptanteil aus. Eine weitere Region im Fokus ist das Genferseebecken mit einem Anteil von (22%).

Nutzung

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio zur Hauptsache auf die Bedürfnisse von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ausgerichtet. Aktuell sind 44% als Büros und 26% als Verkaufsräume vermietet. Das Fälligkeitsprofil des Portfolios ist langfristig und damit attraktiv. Rund 21% des Nettomietetrags werden durch Verträge mit einer Laufzeit von zehn oder mehr Jahren erwirtschaftet. Weitere 34% des Portfolios werden nach vier bis neun Jahren zur Neuvermietung fällig.

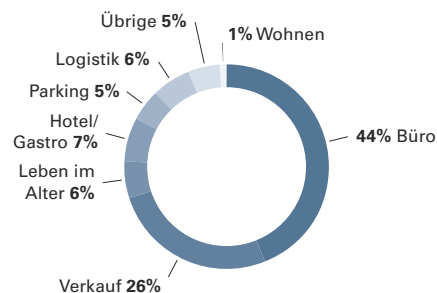
Portfolio nach Regionen

Basis: Fair Value per 31.12.2020



Portfolio nach Nutzungsarten¹

Basis: Nettomietetrag per 31.12.2020



¹ Segment Immobilien

Projektpipeline

Entwicklung und Projektierung

Eine Stärke von Swiss Prime Site Immobilien ist die Fähigkeit, eigene Projekte zu entwickeln. Dies erlaubt es dem Unternehmen, einerseits mit hoher Unabhängigkeit von Marktzyklen zu agieren und andererseits den Grad der Nachhaltigkeit innerhalb des Portfolios positiv zu beeinflussen.

Die Projektentwicklung basiert auf den strategischen Zielen der Gruppe, das organische Wachstum zu steigern und die Profitabilität des Unternehmens zu erhöhen und das Portfolio mittels nachhaltiger Bausubstanz zu erneuern. Die Erträge aus abgeschlossenen Projekten fallen in Form von Bewertungsgewinnen, als Steigerung der Mieterträge und als Verkaufsgewinne an. Neue, von Swiss Prime Site Immobilien entwickelte Projekte weisen in der Regel eine zum Markt wie auch zum bestehenden Portfolio überdurchschnittliche Nettorendite und höchste Nachhaltigkeitsstandards auf.

Das Investitionsvolumen der Projektpipeline von Swiss Prime Site Immobilien beträgt per Ende 2020 rund CHF 2 Mrd.

Projekte im Bau

Die Bauprojekte umfassen ein Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 1080 Mio. Das mit einem Volumen von CHF 300 Mio. grösste Einzelprojekt ist Alto Pont-Rouge in Lancy. Das Vorhaben ist in

seiner Art und wegen seiner Lage für die Region Genf von grosser Bedeutung, entsteht damit doch ein zusätzlicher Verkehrs- und Wirtschaftsknotenpunkt für die Stadt. Bei der Grossüberbauung Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates konnten kurz nach Baustart im 2. Halbjahr 2017 zwei von fünf zu erstellenden Liegenschaften veräussert werden. Zwei weitere Häuser befinden sich im Verkauf, wovon eines im gewerblichen Stockwerkeigentum verkauft wird. Das fünfte Gebäude (CHF 85 Mio. Investitionen) wird ins Bestandsportfolio übernommen. Die Projekte im Bau weisen durchschnittlich eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Nettorendite auf.

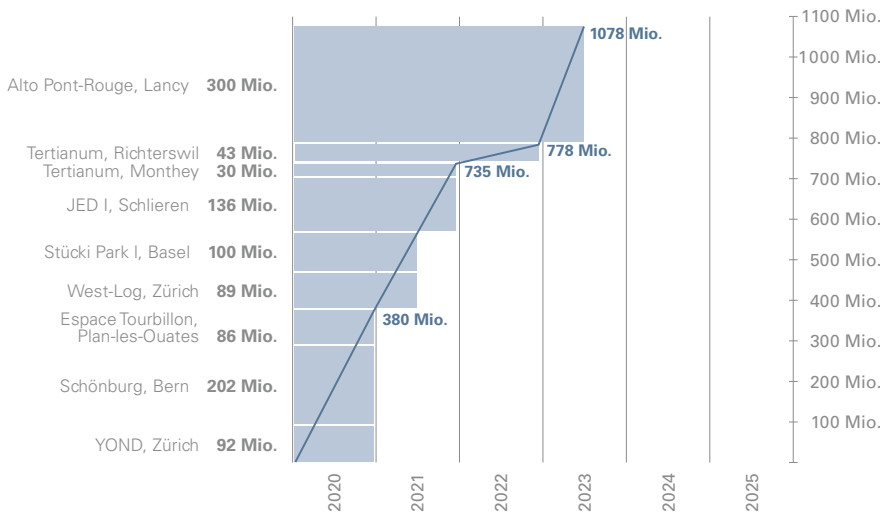
Projekte in Planung

Per Ende 2020 waren Projekte mit einem veranschlagten Investitionsvolumen (inklusive Landanteil) von rund CHF 640 Mio. in Planung. Das mit einem Volumen von CHF 222 Mio. grösste Einzelprojekt ist die Müllerstrasse in Zürich. Dabei handelt es sich um eine umfassende Modernisierung des bestehenden Bürohauses. In Planung beziehungsweise teilweise bereits im Bau befinden sich zudem vier Projekte zur Erstellung von drei neuen Wohn- und Pflegezentren sowie einer Residenz für Tertianum.

Swiss Prime Site Immobilien verfügt zudem über Landreserven sowie auch über beträchtliche Ausnutzungsreserven im Bestand.

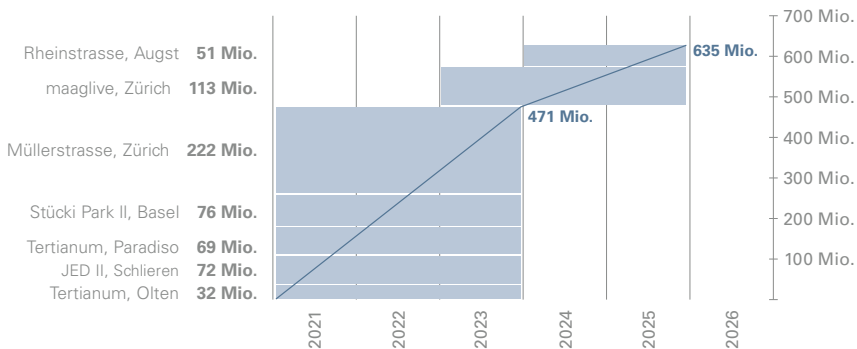
Projekte im Bau

Werte in CHF



Projekte in Planung

Werte in CHF



Espace Tourbillon, Plan-les-Ouates

Die Überbauung besteht aus einer Komposition von fünf Gebäuden mit jeweils sieben Ober- sowie drei Untergeschossen und einer eigenen integrierten Logistik. Darin werden künftigen Mietern flexible und hochmoderne Flächen zur Verfügung gestellt. Der Projektplan sieht die Erstellung der Immobilien in einer Etappe und bis 2021 vor. Das Grossprojekt Espace Tourbillon wird nach Fertigstellung eine Nutzfläche von insgesamt 95000 m² aufweisen und der rasch wachsenden Region Genf Raum für zusätzliche 4000 Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Zwei Gebäude wurden Ende 2017 an die Hans-Wilsdorf-Stiftung verkauft und werden 2021 voll ausgebaut und schlüsselfertig übergeben. Zwei weitere Gebäude befinden sich im Verkauf, wovon eines im gewerblichen Stockwerkeigentum verkauft wird.

Realisation	2017–2021
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 86 Mio.
Mietfläche	24 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 6.0 Mio.
Bruttorendite (on cost)	7.0%
Nettorendite (on cost)	6.2%

www.espacetourbillon.ch



JED, Schlieren

Gewerbeareale können durch Umnutzungen und Neuentwicklungen in gesellschaftlich wertvolle und interessante Objekte mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überführt werden. Das ehemalige Druckzentrum wird unter dem neuen Namen JED – Join. Explore. Dare. – bis 2021 eine deutliche Aufwertung erfahren. Das optimal erschlossene Areal wird sich langfristig als Zentrum für Innovation, Unternehmertum, Wissenstransfer sowie attraktive Arbeitswelten positionieren. Mit Zühlke, Halter und JED Events konnten für das bestehende Gebäude namhafte Dienstleistungsunternehmen als langfristige Mieter gewonnen werden.

www.jed.swiss

Realisation (Etappe 1)	2018–2021
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 136 Mio.
Mietfläche	24 100 m ²
Mieteinnahmen	CHF 6.8 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.0%
Nettorendite (on cost)	4.5%



JED, Schlieren



Auf der Landreserve des ehemaligen NZZ-Druckzentrums entsteht bis 2023 ein innovativer Neubau nach dem Konzept 2226 von Prof. Dietmar Eberle. Das Bürogebäude wird in Massivbauweise mit dem Sekundärbaustoff «zirkulit» erstellt und kommt ohne Heizung, Lüftung und Kühlung sowie Zuführung von Fremdenergie aus. Ziel ist es, die Temperatur in den Innenräumen konstant zwischen 22 und 26 Grad Celsius (2226) halten zu können. Die Unterhalts- und Betriebskosten liegen bei lediglich 50% im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien. Auf fünf Geschossen sind rund 15 000 m² zu vermieten, wobei grosse, zusammenhängende Flächen angeboten werden.

Realisation (Etappe 2)	2021–2023
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 72 Mio.
Mietfläche	14 700 m ²
Mieteinnahmen	CHF 4.0 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.6%
Nettorendite (on cost)	5.3%

www.jed.swiss



Stücki Park, Basel

Der Stücki Park wird bedeutend ausgebaut und damit attraktiv und zukunftsfähig gemacht. Die wichtige Erweiterung der bereits bestehenden Labor- und Büroflächen wird in zwei Etappen durchgeführt. Die erste Etappe ist bereits zu 50% an Lonza vermietet. Vier Neubauten werden die Gesamtfläche deutlich erhöhen. Dabei verdoppelt sich die vermietbare Fläche auf über 60 000 m². Dadurch kann den Bedürfnissen der Region nach Labor- und Büroräumlichkeiten entsprochen und Raum für zusätzliche 1700 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Labor- und Büroflächen sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche und nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Areals, wo Innovation, Erlebnis, Wellness, Gesundheit, Forschung und Einkauf zu einem Gesamtkonzept verwoben werden.

www.stueckipark.ch

Realisation	2018–2023
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 176 Mio.
Mietfläche	33600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 9.9 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.6%
Nettorendite (on cost)	5.1%

West-Log, Zürich

In Fussdistanz vom Bahnhof Zürich-Altstetten und mit Anbindung an die Autobahn A1 entsteht eine Logistik-Zentrale mit Büronutzungen in den Obergeschossen. Das Gebäude ermöglicht dem Ankermieter Elektro-Material AG dank der optimalen Lage die rasche und kostengünstige Feinverteilung von Waren in der Stadt Zürich und Umgebung. Mit dem Gebäude West-Log trägt Swiss Prime Site Immobilien dem wachsenden Markt für Stadtlogistik Rechnung, der im Zeitalter von E-Commerce immer wichtiger wird.

Realisation	2018–2021
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 89 Mio.
Mietfläche	17 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 3.2 Mio.
Bruttorendite (on cost)	3.6%
Nettorendite (on cost)	3.3%

www.west-log.ch



Alto Pont-Rouge, Lancy



Auf der Parzelle Esplanade 4 im Stadtentwicklungsgebiet Esplanade de Pont-Rouge, unmittelbar am Bahnhof Lancy in Genf, entsteht bis 2023 eine moderne Dienstleistungsimmobilie mit 15 Obergeschossen und innovativen sowie flexiblen Nutzflächen von rund 35000 m². Der Bahnhof Lancy-Pont-Rouge ist die erste grosse Bauetappe des Genfer Entwicklungsgebiets Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo auf einer Fläche von 230 Hektar ein neuer Stadtteil gebaut wird. Die Einweihung des neuen Bahnhofs Lancy-Pont-Rouge im Dezember 2017 hat bereits den Grundstein für die Neugestaltung des PAV gelegt. Mit dem Entwicklungsprojekt soll aus dem ehemaligen Industriegelände ein urbanes Zentrum entstehen.

Realisation	2020–2023
Investitionsvolumen inkl. Land	CHF 300 Mio.
Mietfläche	31 600 m ²
Mieteinnahmen	CHF 15.1 Mio.
Bruttorendite (on cost)	5.0%
Nettorendite (on cost)	4.5%

www.alto-pont-rouge.ch

Engagement und Verantwortung

Langfristige Ausrichtung an den Sustainable Development Goals (SDGs)

Swiss Prime Site setzt sich langfristige Ziele und orientiert sich dabei an der Energiestrategie 2050 des Bundes, dem Pariser Klimaabkommen und den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Die 17 SDGs werden von Swiss Prime Site als Bezugssystem genutzt, um ihr Engagement in den Kontext der globalen nachhaltigen Entwicklung einzubetten. Der Fokus liegt auf sieben wesentlichen Zielen, zu deren Erreichung Swiss Prime Site durch die Wahrnehmung ihrer Verantwortung im Kerngeschäft beitragen kann: SDG 4 (Hochwertige Bildung), SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), SDG 9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur), SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden), SDG 12 (Verantwortungsvoller Konsum und Produktion), SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz), SDG 17 (Partnerschaften zur Erreichung der Ziele).

Die relevanten Sustainable Development Goals spiegeln sich auch in den von Swiss Prime Site bestimmten wesentlichen Themen, welche die Basis für das integrierte Management von finanziellen und nicht-finanziellen Aspekten sowie die integrierte Berichterstattung bilden.

Verantwortung übernehmen für sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen

Swiss Prime Site erachtet das SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) als geeignetes Leitmotiv ihrer unternehmerischen Verantwortung und setzt sich für sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Städte und Siedlungen ein. Einerseits widerspiegelt es die Unternehmensvision, nachhaltige Lebensräume zu gestalten. Andererseits lassen sich mehrere Trends darunter einordnen, die das Kerngeschäft massgeblich beeinflussen. Dazu gehören beispielsweise Urbanisierung, Intergenerationalität sowie die klimaadaptierte Gestaltung von Lebensräumen.

Swiss Prime Site ist sich bewusst, dass ein bedeutungsvoller Beitrag zum SDG 11 nur geleistet werden kann, wenn das Unternehmen auf seine Stärken baut. Dazu gehört ein klarer Fokus auf die Kundenbedürfnisse, die Förderung der Mitarbeitenden und einer innovativen Arbeitskultur sowie Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen. Basierend auf diesen Pfeilern entwickelte Swiss Prime Site gruppenweite, strategische Ziele, die in den Gruppengesellschaften weiter operationalisiert werden und so den Weg in eine erfolgreiche, nachhaltige Zukunft weisen.

SDGs: Wesentliche Themen bei Swiss Prime Site



Stakeholder

Um die Beziehungen zu den Stakeholdern zu stärken, steht das Unternehmen ständig im Dialog mit allen Anspruchsgruppen und stimmt Kommunikationsmassnahmen zeit- und empfängergerecht ab.



Finanzen

Ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen basiert auf einer finanziell nachhaltigen Führung. Das Finanzkapital umfasst die finanziellen Ressourcen, die Swiss Prime Site für die Entwicklung und Erbringung von Angeboten und Dienstleistungen einsetzt.



Infrastruktur

Die Entwicklung und die Weiterentwicklung der gruppenweiten Produkte und Dienstleistungen sowie deren kundenorientierte Ausrichtung am Markt gehören zur unternehmerischen Kernaufgabe von Swiss Prime Site.



Innovation

Das positive Geschäftsergebnis von Swiss Prime Site ist unter anderem auf zukunftsgerichtete Innovationstätigkeit zurückzuführen. Die daraus abgeleiteten Systeme und Prozesse schaffen konkrete Wettbewerbsvorteile im Markt.



Ökologie

Swiss Prime Site handelt umweltbewusst und ressourcenschonend – sei es bei der täglichen Arbeit im eigenen Betrieb oder bei Investitionen in Immobilien und deren Bewirtschaftung. Der Fokus liegt dabei auf dem Immobilienportfolio.



Mitarbeitende

Das Humankapital von Swiss Prime Site umfasst das Wissen, die Kompetenzen und Erfahrungen der Mitarbeitenden. Die Umsetzung der Strategie und der Markterfolg sind direkt an die Motivation und Innovationskraft der Mitarbeitenden gekoppelt.

Unsere Stärken auf einen Blick



Ganzheitliches Geschäftsmodell

Swiss Prime Site investiert in hochwertige Grundstücke, Immobilien und Standorte. Zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale ist dies das Kerngeschäft des Unternehmens. Damit schaffen wir marktkonforme, zukunftsfähige Lebensräume für unsere Kunden und die Gesellschaft als Ganzes.



Nachhaltige Wertschöpfung

Als langfristig orientiertes Unternehmen investieren wir gruppenübergreifend und möglichst auf allen Ebenen der Wertschöpfung in Innovation, um nachhaltig unseren Ressourcenverbrauch zu senken und die langfristige Steigerung des finanziellen Erfolgs zu gewährleisten.



Erstklassige Standortqualität

Der Marktwert unserer Qualitätsliegenschaften beträgt CHF 12.3 Mrd. Das Portfolio besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen in den bevölkerungsreichsten Regionen und Städten der Schweiz. Die Leerstandsquote beträgt 5.1%.



Stabile Finanzierung

Das Unternehmen ist durch Fremd- und Eigenkapital stabil und langfristig finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 47.8%. Das Fremdkapital ist durch die Aufnahme verschiedener Instrumente wie Hypotheken, Darlehen sowie klassischer und nachhaltiger Anleihen ausgewogen zusammengestellt. Die Belehnungsquote beträgt 41.9%.



Attraktive Profitabilität

Das bestehende Portfolio weist eine attraktive Nettorendite von 3.2% auf. Auf Stufe Return on Equity (Profitabilität des Eigenkapitals) erreicht Swiss Prime Site 10.6%. Die Projektpipeline umfasst für die nächsten Jahre zahlreiche Projekte und ein Investitionsvolumen von rund CHF 2 Mrd.



Ausgewogene Dividendenpolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt eine ausgewogene Dividendenpolitik. Die Zielbandbreite der Ausschüttungsquote liegt zwischen 80–100% des adjustierten EPRA EPS. In besonderen Situationen kann der Verwaltungsrat davon abweichen.

Unsere Aktie

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat am 30. Dezember 2020 mit einem Börsenkurs von CHF 86.90 geschlossen. Inklusive der mit Valuta vom 1. April 2020 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.80 je Aktie resultierte eine Performance (Total Return) von -19.2% (2019: $+47.0\%$). Damit erzielte die Aktie eine Performance, die unter derjenigen des Sektors (REAL: -6.7%) und derjenigen des Schweizer Aktienmarkts (SPI: $+3.8\%$) lag.

Die durchschnittliche jährliche Performance (Total Return) der Swiss Prime Site-Aktie seit dem Börsengang lag bei $+7.3\%$ und übertraf damit sowohl diejenige des Sektors (REAL: $+6.7\%$) als auch diejenige des Gesamtmarkts (SPI: $+4.8\%$) deutlich.

Der Höchstkurs der Aktie von CHF 123.70 wurde am 19. Februar 2020 erreicht. Am 28. Oktober 2020 schloss die Aktie bei CHF 74.75 auf dem tiefsten Niveau. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen betrug CHF 23 Mio.



Quelle: Thomson Datastream

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2020
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	486 912	424 723
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	79 789	50 099
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	117 523	115 164
Ertrag aus Retail	127 811	110 606
Ertrag aus Leben im Alter	423 863	72 420
Ertrag aus Asset Management	13 542	13 126
Andere betriebliche Erträge	9 407	6 778
Betriebsertrag	1 258 847	792 916
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	203 412	203 406
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 000	1 000
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	20 777	22 243
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	204 181
Immobilienaufwand	– 139 012	– 71 739
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	– 62 927	– 36 268
Warenaufwand	– 106 631	– 65 567
Personalaufwand	– 457 264	– 222 777
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	– 16 120	– 8 446
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	– 8 882	– 9 138
Andere betriebliche Aufwendungen	– 64 852	– 47 520
Betriebsaufwand	– 855 688	– 461 455
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	628 348	762 291
Finanzaufwand	– 70 681	– 60 511
Finanzertrag	1 878	1 679
Gewinn vor Ertragssteuern	559 545	703 459
Ertragssteuern	48 972	– 93 052
Gewinn	608 517	610 407
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	8.00	8.04
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	7.51	7.55

Bilanz

in CHF 1000	31.12.2019	31.12.2020
Flüssige Mittel und Wertschriften	173 622	143 352
Kurzfristige Forderungen	110 231	61 734
Vorräte	34 789	30 786
Immobilienentwicklungen	19 650	27 628
Rechnungsabgrenzungen	37 819	33 109
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	94 136	216 401
Total Umlaufvermögen	470 247	513 010
Renditeliegenschaften	11 671 294	12 106 219
Mobiles Sachanlagevermögen	71 083	25 956
Anteile an assoziierten Unternehmen	52 231	51 487
Aktive latente Ertragssteuern	1 634	60
Übrige Finanzanlagen	6 535	4 060
Immaterielle Anlagen	27 880	25 450
Total Anlagevermögen	11 830 657	12 213 232
Total Aktiven	12 300 904	12 726 242
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 259 877	1 333 776
Kurzfristige Verbindlichkeiten	182 542	152 656
Immobilienentwicklungen	–	4 742
Rechnungsabgrenzungen	179 058	156 051
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 120 843	3 830 525
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 099 397	1 162 863
Total Verbindlichkeiten	6 841 717	6 640 613
Aktienkapital	1 161 979	1 162 347
Reserven	4 296 165	4 923 443
Eigene Aktien	– 106	– 161
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	5 458 038	6 085 629
Minderheiten	1 149	–
Total Eigenkapital	5 459 187	6 085 629
Total Passiven	12 300 904	12 726 242

Informationspolitik

23. März 2021

Generalversammlung
Geschäftsjahr 2020

26. August 2021

Halbjahresabschluss 2021
mit Bilanzmedienkonferenz



Markus Waeber

Head Group Investor Relations
& Communications

+41 58 317 17 64
markus.waeber@sps.swiss



Mladen Tomic

Head Group Communications

+41 58 317 17 42
mladen.tomic@sps.swiss

Impressum

Dieser Kurzbericht erscheint auch in englischer und französischer 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

Titelbild

YOND, Zürich





Headquarters

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten

Zurich Office

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

Geneva Office

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

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