

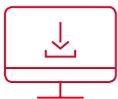
SWISS PRIME SITE

2020

— HALBJAHRESBERICHT

Inhalt

- 2** Ausgewählte Konzernzahlen
- 3** Bericht zum ersten Halbjahr 2020
- 8** Konzernrechnung
 - 8** Konzernerfolgsrechnung
 - 9** Konzernbilanz
 - 10** Konzerngeldflussrechnung
 - 11** Konzerneigenkapitalnachweis
 - 12** Anhang der Konzernrechnung
 - 30** Definition Alternative Performancekennzahlen
- 32** EPRA Reporting
- 36** Kennzahlen Fünfjahresübersicht



Gliederung der Berichterstattung

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

Ausgewählte Konzernzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	01.01.–	01.01.–	01.01.–
		30.06.2019 bzw. 30.06.2019	31.12.2019 bzw. 31.12.2019	30.06.2020 bzw. 30.06.2020
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	239.3	486.9	219.9
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	34.7	79.8	22.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	570	1175	58.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	572	127.8	43.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	206.1	423.9	72.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.8	13.5	4.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	607.7	1 258.8	425.2
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	85.2	203.4	-47.3
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	5.6	20.8	5.7
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	CHF Mio.	-	-	204.2
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	286.1	628.3	313.6
Gewinn	CHF Mio.	356.5	608.5	269.7
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	200.0	406.6	132.5
Eigenkapital	CHF Mio.	5 213.3	5 459.2	5 744.4
Eigenkapitalquote	%	43.6	44.4	46.0
Fremdkapital	CHF Mio.	6 752.7	6 841.7	6 733.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	13.8	11.5	9.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	6.6	5.6	4.9
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	82.71	86.34	90.05
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	68.64	71.87	75.62
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.69	8.00	3.55
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	200.8	424.9	361.0
Gewinn	CHF Mio.	151.3	315.7	320.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.1	6.3	11.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.2	3.2	5.7
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.99	4.14	4.21
Immobilienportfolio				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	11 467.8	11 765.4	11 880.9
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	789.9	684.5	794.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	192	187	185
Vermietbare Fläche	m ²	1 567 723	1 604 451	1 612 879
Leerstandsquote	%	4.7	4.7	5.4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.17	3.06	3.05
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.5	3.3
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	6 275	6 506	1 660
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	5 188	5 402	1 482

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

Bericht zum ersten Halbjahr 2020

Das Geschäftsjahr 2020 wird in die Geschichtsbücher eingehen. Die COVID-19-Pandemie hat beträchtlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einfluss. In der Schweizer Immobilienbranche und auch bei der Swiss Prime Site-Gruppe ist dieser spürbar. Nichtsdestotrotz konnte das Unternehmen den angekündigten Verkauf der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020 erfolgreich abschliessen und für das erste Semester 2020 gute Resultate erzielen. Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) von Swiss Prime Site wuchs deutlich um 9.6% auf CHF 313.6 Mio., wobei der Erfolg aus dem Verkauf von Tertianum wesentlich dazu beigetragen hat. Das EBIT im Kerngeschäft Immobilien lag bei CHF 114.8 Mio. [CHF 263.5 Mio.]. Darin enthalten sind Neubewertungen von netto CHF -47.3 Mio. [CHF 85.7 Mio.]. Die Wertminderung um lediglich 0.4 Prozentpunkte zeigt die Widerstandsfähigkeit des Immobilienportfolios im Wert von CHF 11.9 Mrd. Im Segment Dienstleistungen resultierte ein EBIT von CHF 198.8 Mio. [CHF 22.6 Mio.]. Darin enthalten ist der anteilig verbuchte Erfolg von CHF 204.2 Mio. aus dem Verkauf von Tertianum. Im 1. Halbjahr 2020 resultierte ein Gewinn von CHF 269.7 Mio. [CHF 356.5 Mio.]. Im Unterschied zum Vorjahr enthält dieser nur noch einen marginalen positiven Steuereffekt von CHF 6.0 Mio. [CHF 158.1 Mio.] aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen. Ohne Neubewertungen und latente Steuern stieg der Gewinn deutlich auf CHF 320.0 Mio. [CHF 151.3 Mio.]. Damit erzielte die Swiss Prime Site-Gruppe das höchste liquiditätswirksame Halbjahresresultat der Unternehmensgeschichte. Trotz des sehr herausfordernden Marktumfelds wird die Jahresprognose 2020 eines steigenden Gewinns ohne Neubewertungen und latente Steuern bestätigt.

Coronavirus und die Folgen

Der Start ins 2020 erfolgte erwartungsgemäss und mit allgemein positiven Aussichten für das Geschäftsjahr. Im Verlauf des Februars nahm die mediale Berichterstattung über ein «neuartiges Coronavirus» deutlich zu. War das Virus bis zu diesem Zeitpunkt zur Hauptsache in Asien aufgetreten, wurden bald darauf erste Ansteckungen in Norditalien gemeldet. COVID-19 wurde schlagartig zu einem gesellschaftlichen Hauptthema, als Ende Februar der erste Erkrankungsfall in der Südschweiz auftrat und Schutzmassnahmen der Politik folgten. Mit der Ausrufung einer globalen Pandemie durch die WHO am 11. März 2020 wurden kurz darauf von der Schweizer Regierung weitreichende Regelungen wie Versammlungsverbote sowie Schul- und Ladenschliessungen beschlossen. Erste Lockerungen von diesen Anordnungen wurden erst per Ende April und weitere per Mitte Mai und Anfang Juni erlassen. Das Coronavirus und die damit einhergehenden Verordnungen der Politik hatten bedeutenden Einfluss auf die Arbeitsprozesse, den Betrieb gewisser Gruppengesellschaften und nicht zuletzt auch das operative Ergebnis der Swiss Prime Site-Gruppe.

Nach den ersten Krankheitsfällen in der Schweiz wurde innerhalb der Swiss Prime Site-Gruppe die Taskforce «Corona» ins Leben gerufen. Darin vertreten waren alle Gruppengesellschaften und wichtige Entscheidungsträger des Kerngeschäfts Immobilien. Die Gesundheit der Mitarbeitenden und die Gewährleistung aller Geschäftsprozesse stellten das wichtigste Ziel der Taskforce dar. Mitarbeitenden wurde nach Möglichkeit Home- oder Split-Office empfohlen. Mit der Erklärung der ausserordentlichen Lage in der Schweiz und durch die Anordnung, alle Läden zu schliessen, die nicht lebensnotwendige Artikel anbieten, wurde auch die Gruppengesellschaft Jelmoli stark in Mitleidenschaft gezogen. Das Mutterhaus an der Seidengasse und der kürzlich erst eröffnete Standort am Flughafen Zürich mussten am 17. März 2020 komplett schliessen. Am 20. März 2020 konnte die Lebensmittelabteilung in Zürich wiedereröffnet werden. Für alle anderen Mitarbeitenden des Premium Department Stores wurde Kurzarbeit angemeldet. Die Schliessung von Jelmoli dauerte beinahe drei Monate und hat entsprechend stark zur Betriebsertrags- und EBIT-Minderung beigetragen. Trotz eines beachtlichen Erholungseffekts, der seit der Öffnung einsetzte, und über Budget liegenden Umsätzen wird der Einfluss bis Ende 2020 nicht wettzumachen sein. Wincasa, Swiss Prime Site Solutions und Swiss Prime Site Immobilien wurden nach dem Lockdown mit ausserordentlich vielen Mieteranfragen und damit hohem Aufwand belastet. Die Begehren seitens Mieter fokussierten auf Stundungen, Erlasse oder Nachlässe von Mietzinsen. Die Mehrheit der Begehren stellten Mieter aus den Nutzungsarten Non-Food Retail, Gastronomie

und Hotellerie. Die allein bei Swiss Prime Site eingegangenen rund 500 Anfragen wurden einzeln und direkt beantwortet. Die zusammen mit den Mietern individuell gestarteten Lösungsfindungsprozesse gestalten sich aufgrund in Aussicht gestellter Pauschallösungen durch die Politik als zunehmend schwierig und dauern nach wie vor an.

Seit den Lockerungsschritten der Politik und der teilweise gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Normalisierung haben sich die Rahmenbedingungen wieder etwas aufgehellt. Der weitere Verlauf des Geschäftsjahres wird stark von der Entwicklung der Pandemie abhängig sein. Nichtsdestotrotz sind der Verwaltungsrat und das Management von Swiss Prime Site überzeugt, auch 2020 und darüber hinaus gute Resultate erwirtschaften zu können.

Geschäftsentwicklung

Das Kerngeschäft Immobilien entwickelte sich unter den gegebenen Umständen gut. Selbst während des Lockdowns konnten Flächen im Umfang von rund 41200 m² (2.6% der vermietbaren Fläche) neu vermietet und teilweise zu besseren Konditionen verlängert werden. Gleichzeitig fanden im 1. Halbjahr 2020 bedeutende Flächenübergaben an Ankermieter statt. YOND Zürich ist mit einem Vermietungsstand von 90% beinahe voll vermietet. In der Schönburg in Bern wurden, neben den 142 bereits bezogenen Wohnungen, im Frühling die Retail- und Hotelflächen an die Mieter übergeben. Der Basler Stücki Park gewann durch den Einzug vom Ankermieter Lonza weiter an Attraktivität. Im JED Schlieren konnten dem ersten Ankermieter Zühlke ebenfalls planmässig die Flächen übergeben werden. Das Projekt West-Log in Zürich ist in der finalen Phase des Mieterausbaus und wird im Spätsommer an den Ankermieter Elektro-Material AG übergeben. Die weiteren Projekte im Bau haben durch die besonderen Umstände im 1. Halbjahr 2020 lediglich kleinere oder unwesentliche Verzögerungen erfahren. Da die meisten Projekte über einen Zeitvorsprung auf den ursprünglichen Plan verfügten, wird die ausserordentliche Lage keinen Einfluss auf die Bauarbeiten haben. Insgesamt befinden sich noch sechs Projekte mit einem Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von CHF 473 Mio. im Bau und acht Projekte mit einem Investitionsvolumen (inkl. Landanteil) von CHF 935 Mio. in Planung. Für den Umbau des Gebäudes an der Zürcher Müllerstrasse, das bereits vermietet ist, wird in Kürze das Baugesuch eingereicht. Bei den Projekten Alto Pont-Rouge in Genf, JED II in Schlieren und Stücki Park II in Basel liegen rechtsgültige Baubewilligungen vor. Die Vermarktungsaktivitäten nehmen nach der Aufhebung des Lockdowns wieder an Fahrt auf. Der Architekturwettbewerb für die neue Entwicklung auf dem Maag Areal in Zürich hat stattgefunden. Nun werden zwei Eingaben eingehend geprüft. Ein Entscheid dazu wird im 1. Halbjahr 2021 erwartet.

Im Segment Dienstleistungen machte sich der Einfluss aus der Corona-Pandemie ebenfalls bemerkbar. Wincasa steigerte die verwalteten Vermögen trotz angespannter Marktsituation auf CHF 71.2 Mrd. [Ende 2019: CHF 71.0 Mrd.]. Der Immobiliendienstleister musste rund 2000 Mieterbegehren bearbeiten. Dies konnte nur mit massivem Zusatzaufwand, welcher sich auch im EBIT niedergeschlagen hat, bewältigt werden. Die Transformation des Geschäftsmodells schreitet weiter voran. So wurde im 1. Halbjahr 2020 der erste digitale Mietvertrag entwickelt. Jelmoli hat aufgrund des Lockdowns ein schwieriges erstes Semester hinter sich. Trotz rascher Wiederöffnung der Lebensmittelabteilung und dem Erholungseffekt nach der Öffnung des Hauses in Zürich wird es wohl nicht möglich sein, den Rückstand auf das Vorjahr aufzuholen. Swiss Prime Site Solutions konnte für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung zahlreiche Mieterbegehren abwickeln und trotz der besonderen Situation die sechste Emission durchführen. Die Assets under Management blieben bei CHF 2.3 Mrd. [Ende 2019: CHF 2.3 Mrd.].

Betriebsertrag

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020	Veränderung in %
Segment Immobilien	251.9	240.5	-4.5
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	215.5	217.0	0.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	34.7	22.8	-34.2
Andere betriebliche Erträge	1.8	0.7	-60.9
Segment Dienstleistungen	399.1	218.7	-45.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	52.0	22.2	-57.3
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	71.1	72.2	1.6
Ertrag aus Retail	57.2	43.7	-23.6
Ertrag aus Leben im Alter	206.1	72.4	-64.9
Ertrag aus Asset Management	8.8	4.8	-45.0
Andere betriebliche Erträge	3.8	3.3	-14.4
Eliminationen	-43.3	-34.0	-21.4
Total Konzern	607.7	425.2	-30.0

Das Kerngeschäft Immobilien erwirtschaftete in einem anspruchsvollen Marktumfeld einen steigenden Ertrag aus Vermietung von CHF 217.0 Mio. (+0.7%, like-for-like: -0.9%). Dabei berücksichtigt sind aufgrund der Corona-Pandemie tiefer als geplant vereinnahmte Umsatz- und Parkingmieterträge von CHF 2.5 Mio. und bereits gewährte und bestätigte Mietzinsersasse von CHF 1.1 Mio. Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen von CHF 22.8 Mio. (-34.2%) führte im Segment Immobilien zu einem leicht unter Vorjahr liegenden Betriebsertrag von CHF 240.5 Mio. [CHF 251.9 Mio.]. Das aktive Asset Management und die gute Mieterbindung sowie vorausschauende Neu- und Wiedervermietungen leisteten einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der immer noch moderaten Leerstandsquote von 5.4% [4.7%]. Das Immobilienportfolio erreichte einen Wert von CHF 11.9 Mrd. und wuchs gegenüber Ende 2019 um 1.0%. Per 30. Juni 2020 gehörten total 185 hochwertige Immobilien zum Bestand von Swiss Prime Site. Mit 3.3% [3.5%] liegt die auf dem Immobilienportfolio erwirtschaftete Nettorendite im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften auf einem attraktiven Niveau.

Das Segment Dienstleistungen erreichte im 1. Halbjahr 2020 einen Betriebsertrag von CHF 218.7 Mio. [CHF 399.1 Mio.]. Darin ist die per Ende Februar 2020 verkaufte Tertianum Gruppe noch für zwei Monate enthalten. Wincasa konnte den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 72.2 Mio. (+1.6%) gegenüber dem Vorjahr leicht steigern. Die Digitalisierung des Geschäftsmodells schreitet weiter voran. So wurde erstmals ein Mietvertrag digitalisiert und soll ab dem 2. Halbjahr 2020 komplett elektronisch abgewickelt werden können. Das Portfolio der von Wincasa bewirtschafteten Immobilien erreichte einen Marktwert von CHF 71.2 Mrd. Jelmoli verzeichnete aufgrund der verordneten Schliessung in den Monaten März, April und Mai einen signifikanten Einbruch. Der Ertrag aus Retail erreichte CHF 43.7 Mio. (-23.6%) und lag damit klar unter Vorjahr. Die rasche Wiedereröffnung des Bereichs Food erwies sich trotz erheblichem Mehraufwand als richtig und wichtig. Im Vergleich zum Vorjahr lag dort der Ertrag im Durchschnitt über Budget beziehungsweise Vorjahr. Neben den Eigenflächen mussten ebenso alle Dienstleistungsbetriebe (Coiffeur, Schönheitsklinik, Fitness usw.) und alle Shop-in-Shop-Konzepte geschlossen werden. Swiss Prime Site Solutions führte für den Kunden Swiss Prime Anlagestiftung die sechste Emission durch. Aufgrund der im Vorjahresvergleich reduzierten Transaktionstätigkeit resultierte ein geringerer Ertrag aus Asset Management von CHF 4.8 Mio. (-45.0%). Die Assets under Management verharteten bei CHF 2.3 Mrd. [Ende 2019: CHF 2.3 Mrd.].

Betriebliches Ergebnis (EBIT)

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020	Veränderung in %
Segment Immobilien	263.5	114.8	-56.4
Segment Dienstleistungen	22.6	198.8	779.5
Total Konzern	286.1	313.6	9.6

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) von Swiss Prime Site wuchs deutlich um 9.6% auf CHF 313.6 Mio., wobei der Erfolg aus dem Verkauf von Tertianum wesentlich dazu beigetragen hat. Das EBIT im Kerngeschäft Immobilien lag bei CHF 114.8 Mio. [CHF 263.5 Mio.]. Darin enthalten sind Neubewertungen von netto CHF -47.3 Mio. [CHF 85.7 Mio.], das heisst die positiven Wertänderungen von CHF 78.0 Mio. wurden durch negative Wertänderungen von CHF 125.3 Mio. überkompensiert. Diese über das gesamte Immobilienportfolio von CHF 11.9 Mrd. geringe Wertminderung um 0.4 Prozentpunkte zeigt die Widerstandsfähigkeit und hohe Qualität der Immobilien im Besitz von Swiss Prime Site. Erfreulich ist zudem die auf den Projekten im Bau verbuchte positive Wertänderung von netto CHF 0.9 Mio. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz lag per 30. Juni 2020 bei 3.05% und damit lediglich einen Basispunkt unter dem Wert per Ende 2019. Ohne Neubewertungen erreichte Swiss Prime Site im Kerngeschäft einen soliden EBIT von CHF 162.1 Mio. [CHF 177.8 Mio.]. Die anteiligen Vorsteuergewinne aus veräusserten Entwicklungsprojekten (Espace Tourbillon und Weltpost Park) sowie einer im 1. Quartal 2020 verkauften kleineren Anlageliegenschaft in Bern summierten sich auf insgesamt CHF 13.7 Mio. [CHF 12.6 Mio.]. Der Betriebsaufwand des Segments Immobilien erhöhte sich leicht um CHF 4.7 Mio. auf CHF 84.2 Mio. [CHF 79.6 Mio.]. Die Zunahme ist zur Hauptsache auf Zusatzkosten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurückzuführen. Total wurden Wertberichtigungen von CHF 14.0 Mio. verbucht.

Im Segment Dienstleistungen resultierte ein EBIT von CHF 198.8 Mio. [CHF 22.6 Mio.]. Darin enthalten ist der anteilig verbuchte Erfolg von CHF 204.2 Mio. aus dem Verkauf von Tertianum. Das EBIT ohne Verkaufserfolg von CHF -5.3 Mio. ist vor allem aufgrund der mehrmonatigen verordneten teilweisen Schliessung von Jelmoli eingetrübt. Bei Wincasa führten zudem die laufenden Investitionen in die Digitalisierung des Geschäftsmodells und Mehrkosten aufgrund zahlreicher Mieterbegehren zu einem Ergebnis unter Vorjahr. Demgegenüber lag das Resultat bei Swiss Prime Site Solutions nach dem durch Transaktionserlöse geprägten Rekordsemester 2019 im Rahmen der Erwartungen. Der Betriebsaufwand des Segments Dienstleistungen sank deutlich auf CHF 224.0 Mio. [CHF 376.0 Mio.]. Diese Reduktion ist vorwiegend auf den signifikant tieferen Personalbestand und -aufwand infolge des Verkaufs des operativen Geschäfts von Tertianum mit rund 4900 Mitarbeitenden zurückzuführen. Die Swiss Prime Site-Gruppe beschäftigte am Bilanzstichtag total 1660 Personen [6275].

Gewinn

Swiss Prime Site erreichte im ersten Semester 2020 einen Gewinn von CHF 269.7 Mio. [CHF 356.5 Mio.]. Im Unterschied zum Vorjahr enthält dieser nur noch einen marginalen positiven Steuereffekt von CHF 6.0 Mio. [CHF 158.1 Mio.] aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund kantonaler Steuersatzsenkungen. Ohne Neubewertungen und latente Steuern stieg der Gewinn deutlich auf CHF 320.0 Mio. [CHF 151.3 Mio.], wobei der anteilig im EBIT verbuchte Erfolg von CHF 204.2 Mio. aus dem Verkauf von Tertianum wesentlich dazu beigetragen hat. Der Finanzaufwand reduzierte sich im 1. Halbjahr 2020 dank attraktiven Refinanzierungen auf CHF 31.4 Mio. [CHF 36.6 Mio.]. Der Gewinn pro Aktie (EPS) erreichte CHF 3.55 [CHF 4.69]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der EPS bei CHF 4.21 [CHF 1.99]. Damit erzielte die Swiss Prime Site-Gruppe das höchste liquiditätswirksame Halbjahresresultat der Unternehmensgeschichte.

in CHF Mio.	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020	Veränderung in %
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	286.1	313.6	9.6
Finanzaufwand	-36.6	-31.4	-14.2
Finanzertrag	1.2	0.9	-24.4
Ertragssteueraufwand / -ertrag	105.9	-13.5	-112.7
Gewinn	356.5	269.7	-24.4
Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern	151.3	320.0	111.5

Bilanzkennzahlen

Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz reduzierte sich auf 1.2% [1.4%]. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt 4.6 Jahre [4.3 Jahre]. Der Vergleich zwischen Fremdkapitalkostensatz in Höhe von 1.2% [1.4%] und der erzielten Nettorendite von 3.3% [3.5%] auf dem Immobilienportfolio zeigt einen stabilen attraktiven Zinssatzspread von 2.1% [2.1%].

Per 30. Juni 2020 betrug die Eigenkapitalquote von Swiss Prime Site solide 46.0% [43.6%]. Zur positiven Veränderung beigetragen hat vorwiegend der Erfolg aus dem Verkauf von Tertianum von total CHF 508.7 Mio., wovon CHF 304.5 Mio. in Form einer direkt im Eigenkapital verbuchten Rückführung von Goodwill und CHF 204.2 Mio. in Form des anteilig im EBIT verbuchten Verkaufserfolgs. Zudem führte eine kleine Anzahl Wandlungen von Wandelanleihen zu einem Anstieg der ausgegebenen Aktien auf 75970364 [Ende 2019: 75946349] und zu einem Anstieg des Eigenkapitals um CHF 2.4 Mio. Der Belehnungsgrad des Immobilienportfolios (LTV) liegt mit 45.1% [46.6%] auf Höhe der Zielquote von rund 45%. Mit CHF 75.62 pro Aktie kam der NAV nach latenten Steuern um hohe 10.2% über Vorjahr und 5.2% über dem Wert per Ende 2019 zu stehen. Darin berücksichtigt ist die im April 2020 ausgeschüttete Dividende von CHF 3.80 je Aktie. Der EPRA NAV liegt per 30. Juni 2020 bei CHF 90.77 pro Aktie (+4.0% gegenüber Ende 2019). Die annualisierte Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site erreichte 9.6% [13.8%] und liegt damit weiterhin über der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens.

	Angaben in	30.06.2019	30.06.2020	Veränderung in %
Eigenkapitalquote	%	43.6	46.0	5.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	13.8	9.6	-30.4
Nettoobjektrendite	%	3.5	3.3	-5.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.2	-14.3
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.3	4.6	7.0
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	46.6	45.1	-3.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	82.71	90.05	8.9
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	68.64	75.62	10.2

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

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2020 geht Swiss Prime Site davon aus, dass sich die ökonomischen und politischen Bedingungen im Vergleich zum ersten Semester wieder etwas normalisieren. Unsicherheit besteht nach wie vor darin, inwieweit die nationale Politik in die privaten Mietverhältnisse eingreift und damit einer einvernehmlichen Regelung mit Mietern entgegenwirkt. Die Ziel-Leerstandsquote von <5% wird bestätigt. Für 2020 wird der Leerstand temporär aufgrund der Corona-Pandemie über 5% bleiben. Die weitere Umsetzung der Projektpipeline wird 2020 und darüber hinaus positiv zur Erreichung der operativen und strategischen Ziele im Kerngeschäft Immobilien beitragen. Im immobiliennahen Segment Dienstleistungen erwartet Swiss Prime Site im 2. Halbjahr 2020 insbesondere bei der Gruppengesellschaft Jelmoli eine signifikante Erholung. Trotz der nach Aufhebung des Lockdowns über Budget und Vorjahr liegenden Erträge wird der aufgrund der Pandemie entstandene Rückstand gegenüber dem Vorjahr im Verlauf von 2020 nicht aufzuholen sein. Mit dem einmaligen Erfolg aus dem Verkauf der Tertianum Gruppe wird das Jahresergebnis 2020 vor Neubewertungen und latenten Steuern – wie von Swiss Prime Site bereits Ende Februar 2020 in Aussicht gestellt – über Vorjahr zu liegen kommen.

Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	239 315	219 855
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4/9	34 681	22 827
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	56 972	58 562
Ertrag aus Retail	4	57 184	43 645
Ertrag aus Leben im Alter	4	206 122	72 420
Ertrag aus Asset Management	4	8 784	4 829
Andere betriebliche Erträge	4	4 673	3 032
Betriebsertrag		607 731	425 170
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	10	85 238	–47 343
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		500	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	5 573	5 655
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	–	204 181
Immobilienaufwand	6	–70 386	–46 009
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–27 632	–14 776
Warenaufwand		–48 357	–31 206
Personalaufwand		–225 426	–135 020
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen		–7 472	–4 769
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		–3 678	–4 211
Andere betriebliche Aufwendungen	7	–30 032	–38 540
Betriebsaufwand		–412 983	–274 531
Betriebliches Ergebnis (EBIT)		286 059	313 632
Finanzaufwand		–36 574	–31 392
Finanzertrag		1 191	900
Gewinn vor Ertragssteuern		250 676	283 140
Ertragssteuern	8	105 862	–13 451
Gewinn		356 538	269 689
Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG		356 142	269 792
Anteil Minderheiten		396	–103
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	13	4.69	3.55
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	13	4.40	3.34

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2019	30.06.2020
Aktiven			
Flüssige Mittel		173 065	361 742
Wertschriften		557	539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		95 447	46 902
Sonstige kurzfristige Forderungen		14 784	9 324
Vorräte		34 789	29 102
Immobilienentwicklungen	9	19 650	5 686
Rechnungsabgrenzungen		37 819	40 695
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	10	94 136	98 827
Total Umlaufvermögen		470 247	592 817
Renditeliegenschaften	10	11 671 294	11 782 025
Mobiles Sachanlagevermögen		71 083	24 628
Anteile an assoziierten Unternehmen		52 231	50 987
Aktive latente Ertragssteuern		1 634	662
Übrige Finanzanlagen		6 535	5 055
Immaterielle Anlagen		27 880	21 796
Total Anlagevermögen		11 830 657	11 885 153
Total Aktiven		12 300 904	12 477 970
Passiven			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	1 259 877	1 463 147
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32 623	4 405
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		149 919	146 677
Immobilienentwicklungen	9	-	1 834
Rechnungsabgrenzungen		179 058	129 770
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 621 477	1 745 833
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	4 120 843	3 890 888
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 099 397	1 096 835
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 220 240	4 987 723
Total Verbindlichkeiten		6 841 717	6 733 556
Aktienkapital		1 161 979	1 162 347
Kapitalreserven		320 629	176 737
Eigene Aktien		-106	-207
Gewinnreserven		3 975 536	4 405 537
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		5 458 038	5 744 414
Minderheiten		1 149	-
Total Eigenkapital		5 459 187	5 744 414
Total Passiven		12 300 904	12 477 970

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Gewinn		356 538	269 689
Abschreibungen		11 150	8 980
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	10	–85 238	47 343
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5	–5 573	–5 655
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3	–	–204 181
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		–500	–500
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		2 059	2 664
Finanzaufwand		36 574	31 392
Finanzertrag		–1 191	–900
Ertragssteueraufwand / -ertrag	8	–105 862	13 451
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		–6 672	–2 453
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		4 353	19 008
Veränderung sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		–17 396	–18 205
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–2 351	–16 930
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		32 339	18 684
Ertragssteuerzahlungen		–18 275	–29 850
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		199 955	132 537
Investitionen in Renditeliegenschaften	10	–183 839	–202 827
Devestitionen von Renditeliegenschaften	10	35 993	20 082
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		–6 316	–1 808
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel		–10 346	–
Devestitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	–	571 394
Investitionen in Finanzanlagen		–410	–7 601
Devestitionen von Finanzanlagen		1 690	23 686
Investitionen in immaterielle Anlagen		–7 188	–6 206
Erhaltene Zinszahlungen		129	219
Erhaltene Dividenden		2 202	1 918
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–168 085	398 857
Ausschüttung an Aktionäre		–288 591	–288 658
Erwerb eigene Aktien		–1 429	–4 375
Emission Anleihen	12	352 284	–
Rückzahlung Wandelanleihe	12	–	–3 277
Aufnahme/Rückzahlungen der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		–89 566	–147 195
Aufnahme/Rückzahlungen der langfristigen Finanzverbindlichkeiten		–559	135 579
Geleistete Zinszahlungen		–34 397	–34 791
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–62 258	–342 717
Veränderung flüssige Mittel		–30 388	188 677
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		184 534	173 065
Flüssige Mittel am Ende der Periode		154 146	361 742

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG	Minderheiten	Total Eigenkapital
Total per 01.01.2019		1 161 979	608 218	-47	3 374 742	5 144 892	218	5 145 110
Gewinn		-	-	-	356 142	356 142	396	356 538
Goodwill		-	-	-	-397	-397	-	-397
Ausschüttung an Aktionäre		-	-288 591	-	-	-288 591	-	-288 591
Aktienbezogene Vergütungen		-	661	1 398	-	2 059	-	2 059
Erwerb eigene Aktien		-	-	-1 429	-	-1 429	-	-1 429
Total per 30.06.2019		1 161 979	320 288	-78	3 730 487	5 212 676	614	5 213 290
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	3	-	-	-	-	-	-1 046	-1 046
Goodwill	3	-	-	-	304 538	304 538	-	304 538
Ausschüttung an Aktionäre		-	-144 329	-	-144 329	-288 658	-	-288 658
Wandlung Wandelanleihen in Namenaktien	12	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

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 2019 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 Verkauf Tertianum Gruppe

Die Tertianum Gruppe wurde an den von der Beteiligungsgesellschaft Capvis AG beratenen Fonds Capvis Equity V verkauft. Der Verkauf wurde mit der Medienmitteilung vom 13. Dezember 2019 kommuniziert. Der Vertragsvollzug (Closing) und somit die Dekonsolidierung erfolgte per 28. Februar 2020. Die Tertianum Gruppe ist entsprechend in der Konzernrechnung der Berichtsperiode noch zu zwei Monaten enthalten.

Die Tertianum Gruppe beinhaltet den gesamten Geschäftsbereich Leben im Alter, das heisst den operativen Betrieb von 80 Wohn- und Pflegezentren sowie Residenzen in allen Landesteilen der Schweiz. Der Kaufvertrag umfasst den operativen Betrieb und somit sämtliche Konzerngesellschaften im Tätigkeitsbereich Leben im Alter. Angaben zu den insgesamt 21 Gesellschaften sind in Anhang 15 «Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen» enthalten.

Die rund 4900 Mitarbeitenden und das Management der Tertianum Gruppe wurden von der neuen Eigentümerin übernommen. Die von der Swiss Prime Site Immobilien AG gehaltenen 19 Immobilien sind nicht Teil des Verkaufs und verbleiben somit weiterhin im Eigentum der Swiss Prime Site-Gruppe.

Die Aktiven und Verbindlichkeiten der Tertianum Gruppe per Devestitionsdatum 28. Februar 2020 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	28.02.2020
Aktiven	
Flüssige Mittel	5 896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50 998
Übriges Umlaufvermögen	24 291
Total Umlaufvermögen	81 185
Renditeliegenschaften	34 745
Mobiles Sachanlagevermögen	43 494
Übriges Anlagevermögen	16 798
Total Anlagevermögen	95 037
Total Aktiven	176 222
Passiven	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	977
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	68 631
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32 122
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4 875
Total Verbindlichkeiten	106 605
Minderheiten am Eigenkapital	1 046
Total Minderheiten am Eigenkapital	1 046
Verkaufte Nettoaktiven	68 571
Rückführung Goodwill in Erfolgsrechnung (Recycling)	304 538
Verkaufspreis abzüglich Transaktionskosten ¹	577 290
Verkaufserfolg	204 181

¹ Mittelzufluss inklusive Amortisation Darlehen beträgt insgesamt CHF 600.4 Mio.

3.2 Gruppeninterne Fusionen in der Berichtsperiode

Im Segment Immobilien wurde per 1. Januar 2020 die SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, in die Swiss Prime Site AG, Olten, fusioniert.

4 Segmentberichterstattung

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

Die Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
- Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Immobiliendienstleistungen, Leben im Alter (bis 28.02.2020), Detailhandel und Asset Management

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2020

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	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

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2019

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

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

5 Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020
Verkaufsgewinne Liegenschaften	5 573	-
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	-	5 655
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5 573	5 655

In der Berichtsperiode wurde eine [eine] Liegenschaft sowie eine Stockwerkeigentumseinheit im Gebäude A, Espace Tourbillon in Genf, verkauft. Das Gebäude A im Espace Tourbillon befindet sich im Bau, die einzelnen Stockwerkeinheiten werden fortlaufend verkauft und Ende 2020 schlüsselfertig an die neuen Stockwerkeigentümer übergeben. Die Transaktionen werden 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).

6 Immobilienaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Liegenschaftsaufwand	–25 110	–20 886
Fremdmieten	–37 814	–16 697
Aufwand für Dritteleistungen	–2 387	–2 978
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–2 341	–2 431
Baurechtszinsen	–2 734	–3 017
Total Immobilienaufwand	–70 386	–46 009

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 5.312 Mio. [CHF 7.061 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 7.628 Mio. [CHF 5.789 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 3.484 Mio. [CHF 3.672 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 4.462 Mio. [CHF 8.588 Mio.] an.

Der Aufwand für Fremdmieten entstand vorwiegend aus zugemieteten Liegenschaften für die Leistungen der Tertianum Gruppe im Bereich Leben im Alter. Verglichen mit der Vorjahresperiode resultiert ein deutlicher Aufwandrückgang aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020.

7 Andere betriebliche Aufwendungen

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	–13 592	–9 304
Sachversicherungen, Gebühren	–1 170	–701
Kapitalsteuern	–1 331	–3 326
Verwaltungsaufwand	–7 551	–5 701
Revisions- und Beratungsaufwand	–2 768	–2 451
Marketing	–3 708	–2 695
Inkasso- und Debitorenverluste	88	–14 362
Total andere betriebliche Aufwendungen	–30 032	–38 540

Nach dem Lockdown sind rund 500 Mieteranfragen eingegangen. Die Begehren seitens Mieter fokussierten auf Stundungen, Erlasse oder Nachlässe von Mietzinsen. Die Mehrheit der Begehren stellten Mieter aus den Nutzungsarten Non-Food Retail, Gastronomie und Hotellerie. Die zusammen mit den Mietern individuell gestarteten Lösungsfindungsprozesse gestalten sich aufgrund in Aussicht gestellter Pauschallösungen durch die Politik als zunehmend schwierig und dauern nach wie vor an. Total wurden Wertberichtigungen von CHF 14.0 Mio. verbucht. CHF 1.1 Mio. bereits gewährte und bestätigte Mietzinsenerlasse sind im Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften enthalten.

8 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–13 435	–9 908
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	–710	–621
Total laufende Ertragssteuern	–14 145	–10 529
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	–41 956	–12 290
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	–1 239	2 112
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	6 421	2 240
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	158 085	5 979
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	–1 304	–963
Total latente Steuern	120 007	–2 922
Total Ertragssteuern	105 862	–13 451

Die in der Berichtsperiode beschlossenen Änderungen verschiedener kantonaler Steuersätze führten zu einer Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 5.979 Mio. [CHF 158.085 Mio.].

9 Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	31.12.2019	30.06.2020
Ertrag aus laufenden Projekten seit Baubeginn	204 300	227 127
Erhaltene Anzahlungen	-184 650	-223 275
Immobilienentwicklungen, netto	19 650	3 852
davon Immobilienentwicklungen, aktiv	19 650	5 686
davon Immobilienentwicklungen, passiv	-	-1 834
Ertrag aus Immobilienentwicklungen der Periode	79 789	22 827

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. Die schlüsselfertige Übergabe der zwei Gebäude wird im Jahr 2021 nach Fertigstellung erfolgen. Im Jahr 2018 wurde die Wohnüberbauung Weltpost Park in Bern verkauft. Die aus drei Gebäuden bestehende Komposition wurde im ersten Halbjahr 2020 an die Käuferin übergeben. Zudem wurden gewerbliche Flächen im Gebäude A des Entwicklungsprojekts Espace Tourbillon im Stockwerkeigentum verkauft. Die Fertigstellung und die schlüsselfertige Übergabe an die Stockwerkeigentümer ist im Jahr 2020 geplant.

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 01.01.2019	25 473	10 544 450	576 787	11 146 710	57 708	11 204 418
Folgeinvestitionen	62	72 655	115 274	187 991	427	188 418
Aktivierete Bauzinsen	–	–	2 790	2 790	–	2 790
Zugänge aus Akquisitionen	–	17 330	–	17 330	–	17 330
Umklassierungen	–	–93 356	55 329	–38 027	38 027	–
Abgänge aus Verkauf	–	–30 420	–	–30 420	–	–30 420
Positive Fair Value-Anpassung	1	108 945	39 673	148 619	354	148 973
Negative Fair Value-Anpassung	–140	–63 130	–2	–63 272	–463	–63 735
Fair Value-Anpassung	–139	45 815	39 671	85 347	–109	85 238
Total per 30.06.2019	25 396	10 556 474	789 851	11 371 721	96 053	11 467 774
Käufe	12 020	–	–	12 020	–	12 020
Folgeinvestitionen	76	71 728	148 446	220 250	366	220 616
Aktivierete Bauzinsen	–	1 053	2 875	3 928	–	3 928
Zugänge aus Akquisitionen	–	37 675	–	37 675	–	37 675
Umklassierungen	–	271 286	–315 545	–44 259	44 259	–
Abgänge aus Verkauf	–	–38 384	–10 578	–48 962	–45 795	–94 757
Positive Fair Value-Anpassung	72	209 851	3 735	213 658	–354	213 304
Negative Fair Value-Anpassung	–66	–79 444	–15 227	–94 737	–393	–95 130
Fair Value-Anpassung	6	130 407	–11 492	118 921	–747	118 174
Total per 31.12.2019	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
Gestehungskosten per 31.12.2019	29 269	8 165 228	558 431	8 752 928	79 288	8 832 216
Gestehungskosten per 30.06.2020	29 296	8 237 450	651 389	8 918 135	79 894	8 998 029
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 31.12.2019	8 229	2 865 011	45 126	2 918 366	14 848	2 933 214
Differenz Fair Values/ Gestehungskosten per 30.06.2020	8 445	2 811 407	44 038	2 863 890	18 933	2 882 823
Brandversicherungswerte per 01.01.2019 ¹	1 956	6 846 615	467 697	7 316 268	79 705	7 395 973
Brandversicherungswerte per 01.01.2020 ¹	12 067	6 947 513	384 939	7 344 519	78 916	7 423 435
Brandversicherungswerte per 30.06.2020¹	11 945	6 983 195	331 446	7 326 586	21 953	7 348 539

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

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 2.05% bis 4.95% [2.05% bis 4.95% per 31. Dezember 2019]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.05% [3.06% per 31. Dezember 2019].

Detailangaben zum Immobilienportfolio

(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Detailangaben per 30.06.2020

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Nutzflächenübersicht						
					Total Nutzflächen m ² ohne GA / EP / PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Park (Shopping)	Alleineigentum	2009	2019/ 2020	46416	32214	29.7	20.6	37.1	-	9.6	3.0
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	24024	-	54.3	42.3	-	3.2	0.2
Bern, Wankdorfallée 4/EspacePost	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Genève, Place du Molard 2-4	Alleineigentum	1690	2002	1718	7267	38.2	56.4	0.5	-	4.1	0.8
Genève, Rue du Rhône 48-50	Alleineigentum	1921	2002	5166	33414	44.4	33.4	7.2	-	8.9	6.1
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	36113	52.2	1.0	28.4	-	16.3	2.1
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx/Espace Tourbillon	Alleineigentum			17768	-	-	-	-	-	-	-
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum	2008		33106	39753	57.9	9.6	11.4	-	19.4	1.7
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	Alleineigentum	1999/ 2000/ 2004		15069	37151	-	71.2	0.5	-	15.5	12.8
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	Alleineigentum	2001		9830	23529	-	92.0	-	-	7.7	0.3
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	Alleineigentum	2014		9573	41251	-	86.0	9.8	-	4.2	-
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	Alleineigentum	2011		10451	48138	0.7	87.3	5.5	-	6.4	0.1
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	Alleineigentum	2011		5907	20310	2.1	91.1	0.5	-	4.9	1.4
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	Alleineigentum	1980	2006	3864	13692	-	93.1	-	-	5.8	1.1
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	Alleineigentum	1898	2010	6514	36770	64.6	3.7	13.3	-	12.8	5.6

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 30. Juni 2020 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	30.06.2019 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %	30.06.2020 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	39 911	9.1	57 419	13.0
Über 1 Jahr	69 237	15.8	57 173	12.9
Über 2 Jahre	45 378	10.3	44 672	10.1
Über 3 Jahre	41 900	9.5	38 714	8.7
Über 4 Jahre	37 861	8.6	41 644	9.4
Über 5 Jahre	32 212	7.3	31 677	7.1
Über 6 Jahre	13 031	3.0	34 550	7.8
Über 7 Jahre	30 693	7.0	17 809	4.0
Über 8 Jahre	18 134	4.1	13 920	3.1
Über 9 Jahre	13 513	3.1	16 642	3.8
Über 10 Jahre	97 280	22.2	89 172	20.1
Total	439 150	100.0	443 392	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.) von insgesamt CHF 19.902 Mio. [CHF 18.223 Mio.]

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 [30. Juni 2019].

Grösste externe Mieter

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mieter 23.3% [21.7%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszins ertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

in %	30.06.2019	30.06.2020
Tertianum	n.a.	5.7
Coop	5.8	5.6
Swisscom	5.2	4.8
Magazine zum Globus (vormals Migros)	n.a.	4.7
Zürich Insurance Group	2.5	2.5
Migros	5.8	n.a.
Die Schweizerische Post	2.4	n.a.

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

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. Investitionsvolumen: ca. CHF 180 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe in Endphase der Realisierung, 2. Etappe in Endphase der Entwicklung
Stand Verkauf/Vermietung	1. Etappe: Haus F (Büro) sowie Häuser H & I (Labor) in Vermarktung, Haus G (Labor und Büro) komplett vermietet
Fertigstellung	1. Etappe: 2020, 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. Investitionsvolumen: ca. CHF 180 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung vorliegend
Stand Verkauf/Vermietung	Interessenten für ca. 7 000 m ² vorhanden
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums mit 50 Betten und 39 Wohnungen. Investitionsvolumen: ca. CHF 27 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	Komplett vermietet
Fertigstellung	2021

Oftringen, Spitalweidstrasse 1: Einkaufszentrum a1

Projektbeschreibung	Transformation zum Fachmarktzentrum. Investitionsvolumen: ca. CHF 60 Mio. Weitere Informationen: a-eins.ch
Projektstand	Teileröffnung Ende 2019; komplette Eröffnung im 4. Quartal 2020
Stand Verkauf/Vermietung	Komplett vermietet
Fertigstellung	2020

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Investitionsvolumen: ca. CHF 52 Mio.
Projektstand	Rechtskräftige Baubewilligung liegt vor
Stand Verkauf/Vermietung	Komplett vermietet
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau von fünf Gebäuden für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit unterirdischer Logistikinfrastruktur. Investitionsvolumen: ca. CHF 220 Mio. (Gebäude A, B und E). Weitere Informationen: espacetourbillon.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	33% vermietet (Gebäude B), 33% verkauft (Gebäude A)
Fertigstellung	2020–2021

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

Projektbeschreibung	Neubau von 26 betreuten Alterswohnungen und 64 Pflegeplätzen inklusive Demenzabteilung als Ersatz für das bestehende Wohn- und Pflegezentrum. Investitionsvolumen: ca. CHF 30 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	Komplett 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 sowie Gastronomie- und Freizeitbereichen. Investitionsvolumen: ca. CHF 114 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	1. Etappe abgeschlossen, Mietfläche an Ankermieter Zühlke übergeben
Stand Verkauf/Vermietung	75% vermietet
Fertigstellung	2. Etappe: Ende 2020, 3. Etappe inklusive Umgebung: Juni 2021

Schlieren, Zürcherstrasse 39: JED Neubau 2226 – Join. Explore. Dare.

Projektbeschreibung	Entwicklung Baulandreserve und Realisierung Neubau nach dem zukunftsweisenden Gebäudekonzept 2226, welches ein perfektes Raumklima ohne Einsatz von Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen bietet. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen sowie Conferencing-Angebot. Investitionsvolumen: ca. CHF 55 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	In Planung. Baubewilligung seit Mai 2020 rechtskräftig
Stand Verkauf/Vermietung	In Vermarktung
Fertigstellung	2023

Zürich, Vulkanstrasse 114, Juchstrasse 3: West-Log

Projektbeschreibung	Neubau eines Logistik- und Bürogebäudes mit überhohen Etagen für automatisierte Lagereinrichtungen. Investitionsvolumen: ca. CHF 79 Mio. Weitere Informationen: west-log.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Verkauf/Vermietung	85% vermietet
Fertigstellung	2020

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	2019	2020
Anschaffungskosten per 01.01.	447 501	454 293
Zugänge	6 792	–
Abgänge aus Devestitionen	–	–304 538
Anschaffungskosten per Bilanzstichtag	454 293	149 755
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.	377 060	430 520
Zugänge	53 460	1 156
Abgänge aus Devestitionen	–	–285 767
Kumulierte Abschreibungen per Bilanzstichtag	430 520	145 909
Theoretischer Nettobuchwert per Bilanzstichtag	23 773	3 846

Theoretische Auswirkung Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2019	30.06.2020
Eigenkapital gemäss Bilanz	5 459 187	5 744 414
Theoretische Aktivierung Nettobuchwert Goodwill	23 773	3 846
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	5 482 960	5 748 260

Theoretische Auswirkung Gewinn

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	356 538	269 689
Theoretische Abschreibung Goodwill	–26 410	–1 156
Anpassung Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	–	285 767
Theoretischer Gewinn inkl. Abschreibung Goodwill	330 128	554 300

12 Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2019	30.06.2020
Grundpfandgesicherte Kredite	1 027 978	933 446
Anleihen	229 892	529 701
Übrige Kredite	2 007	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 259 877	1 463 147
Grundpfandgesicherte Kredite	1 950 454	2 041 000
Wandelanleihen	543 940	538 888
Anleihen	1 609 858	1 310 269
Langfristige Darlehen	14 299	–
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 292	731
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 120 843	3 890 888
Total Finanzverbindlichkeiten	5 380 720	5 354 035

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.1% [45.7% per 31. Dezember 2019].

Anleihen

		CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	230.000	300.000	190.000	100.000
Bilanzwert per 30.06.2020	CHF Mio.	229.959	299.742	189.905	99.630
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	229.892	299.580	189.893	99.588
Zinssatz	%	2.0	1.75	1.0	2.0
Laufzeit	Jahre	7	7	6	10
Fälligkeit	Datum	21.10.2020	16.04.2021	16.07.2024	10.12.2024
Valorenummer		21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)
Fair Value per 30.06.2020	CHF Mio.	230.598	303.450	193.800	106.600
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	233.473	306.210	198.645	109.300

		CHF 250 Mio. 2025	CHF 250 Mio. 2026	CHF 350 Mio. 2027	CHF 170 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	250.000	350.000	170.000
Bilanzwert per 30.06.2020	CHF Mio.	249.947	249.381	351.928	169.478
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	249.942	249.329	352.071	169.455
Zinssatz	%	0.5	0.825	1.25	0.375
Laufzeit	Jahre	9	9	8	12
Fälligkeit	Datum	03.11.2025	11.05.2026	02.04.2027	30.09.2031
Valorenummer		33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)	41 904 099 (SPS19)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 30.06.2020	CHF Mio.	250.250	254.800	367.570	162.350
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	253.750	257.700	371.000	167.110

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 30.06.2020	CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 30.06.2020	CHF Mio.	244.432	294.456
Bilanzwert per 31.12.2019	CHF Mio.	246.380	297.560
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 30.06.2020	CHF Mio.	245.644	296.927
Fair Value per 31.12.2019	CHF Mio.	267.875	334.950

In der Berichtsperiode fanden Wandlungen der CHF 250.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 2.500 Mio. [keine] statt. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 0.367 Mio. beziehungsweise 23983 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 2.047 Mio.

Weiter erfolgten in der Berichtsperiode Wandlungen der CHF 300.000 Mio.-Wandelanleihe im Umfang von nominal CHF 3.370 Mio. [keine]. Die Rückzahlung des Nominalwerts erfolgte in bar, der Mehrwert wurde durch Ausgabe von 32 Namenaktien bedient.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

	31.12.2019 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	30.06.2020 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.24	2 398 311	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.51	2 984 777	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 383 088		5 334 160

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2019 Total Nominal- wert	30.06.2020 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	2 120 352	2 444 130
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	1 291 000	1 011 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	828 732	1 387 046
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	987 400	426 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	131 094	70 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 040	20 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.50%	5 134	–
Finanzverbindlichkeiten bis 5.00%	986	–
Total Finanzverbindlichkeiten	5 384 738	5 358 576

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2020 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	1 463 147	1 475 025	8 746	811 446	2 833	652 000	–	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 405	4 405	–	4 405	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	146 677	146 677	–	146 677	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	3 890 157	4 134 112	21 599	–	21 599	–	37 319	380 000	85 853	1 396 730	72 612	2 118 400
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 504 386	5 760 219	30 345	962 528	24 432	652 000	37 319	380 000	85 853	1 396 730	72 612	2 118 400
Derivate mit negati- vem Fair Value	731	699	–	395	–	244	–	60	–	–	–	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	731	699	–	395	–	244	–	60	–	–	–	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 505 117	5 760 918	30 345	962 923	24 432	652 244	37 319	380 060	85 853	1 396 730	72 612	2 118 400

in CHF 1 000	31.12.2019 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	1 259 877	1 268 389	5 678	808 449	2 727	451 535	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32 623	32 623	-	32 623	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	149 919	149 919	-	149 919	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten (ohne Derivate)	4 118 551	4 362 141	25 739	-	25 739	-	41 270	912 882	86 648	1 102 011	57 991	2 109 861
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 560 970	5 813 072	31 417	990 991	28 466	451 535	41 270	912 882	86 648	1 102 011	57 991	2 109 861
Derivate mit negati- vem Fair Value	2 292	2 525	-	488	-	470	-	453	-	446	-	668
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	2 292	2 525	-	488	-	470	-	453	-	446	-	668
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 563 262	5 815 597	31 417	991 479	28 466	452 005	41 270	913 335	86 648	1 102 457	57 991	2 110 529

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.6 Jahre [4.2 Jahre per 31. Dezember 2019].

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.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	356 142	269 792
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 558	1 546
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	357 700	271 338

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 946 349	75 946 349
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	-	20 400
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	-1 019	-5 505
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	75 945 330	75 961 244
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	-	-20 400
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	-	24 015
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 383 088	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 328 418	81 299 019

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.69	3.55
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.40	3.34
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	82.71	90.05
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	68.64	75.62

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

14 Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

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	31.12.2019	30.06.2020
2020	303 497	192 222
2021	85 059	136 601
2022	4 015	36 000
2023	–	13 465
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	392 571	378 288

15 Gruppengesellschaften und assoziierte Unternehmen

Die Swiss Prime Site AG hält die folgenden Beteiligungen:

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2020 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %
EMS Chantevent SA, La Grande Béroche ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Home Les Lauriers S.A., Saint-Imier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Hôtel Résidence Bristol SA, Montreux ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
immooveris ag, Bern	Immobilien dienst- leistungen	200	100.0	200	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
La Fontaine SA, Court ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leben im Alter AG, Zürich ¹	Leben im Alter	600	100.0	n.a.	n.a.
Le Manoir AG, Gampelen ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Leora S.à r.l., Villeneuve ¹	Leben im Alter	140	100.0	n.a.	n.a.
Les Tourelles S.à r.l., Martigny ¹	Leben im Alter	20	100.0	n.a.	n.a.
Quality Inside SA, Crissier ¹	Leben im Alter	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence de la Jardinerie SA, Delémont ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence Joli Automne SA, Ecublens ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Résidence le Pacific SA, Etoy ¹	Leben im Alter	150	100.0	n.a.	n.a.
Résidence l'Eaudine SA, Montreux ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
SPS Baselland Dreispitz AG, Münchenstein	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten ²	Beteiligungen	450 000	100.0	n.a.	n.a.
streamnow ag, Zürich	Immobilien dienst- leistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Olten ³	Finanz dienst- leistungen	100	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	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Tertianum AG, Zürich ¹	Leben im Alter	9 562	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Gruppe AG, Zürich ¹	Leben im Alter	50 000	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Management AG, Zürich ¹	Leben im Alter	500	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie SA, Crissier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Romandie Management SA, Crissier ¹	Leben im Alter	100	100.0	n.a.	n.a.
Tertianum Vaud SA, Crissier ¹	Leben im Alter	50	100.0	n.a.	n.a.
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien dienst- leistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Wohn- und Pflegezentrum Salmenpark AG, Rheinfelden ¹	Leben im Alter	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zentrum Schönberg AG, Bern ¹	Leben im Alter	1 000	51.0	n.a.	n.a.
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Verkauf der Tertianum Gruppe per 28.02.2020

² Fusion der SPS Beteiligungen Alpha AG in die Swiss Prime Site AG per 01.01.2020

³ Ordentliche Kapitalerhöhung per 24.06.2020 (Sacheinlage von der Swiss Prime Site AG)

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2019 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2020 Grundkapital in CHF 1000	Beteiligungs- quote in %
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

16 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2019 Beteiligungs- quote in %	30.06.2020 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	>10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	6.1	6.9
State Street Corporation, Boston	3.7	3.4
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.0	3.4

17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 18. August 2020 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2020 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2020 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 latente Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

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 latente 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 (November 2016).

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 30.06.2019 or 31.12.2019	01.01.– 30.06.2020 or 30.06.2020
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1000	277 846	90 840
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.66	1.20
B.	EPRA NAV	CHF 1000	7 102 032	7 380 206
	EPRA NAV per share	CHF	87.33	90.77
C.	EPRA NNNAV	CHF 1000	5 834 667	6 220 498
	EPRA NNNAV per share	CHF	71.74	76.51
D.	EPRA NIY	%	3.5	3.4
	EPRA topped-up NIY	%	3.5	3.5
E.	EPRA vacancy rate	%	4.9	4.9
F.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	21.8	29.1
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	20.0	26.9
G.	EPRA like-for-like change relative	%	-0.6	-0.9
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1000	196 308	212 205

A. EPRA earnings and EPRA earnings per share

		01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
	in CHF 1 000		
	Earnings per consolidated income statement	356 538¹	269 689
	Excluding:		
	Revaluations of investment properties	-85 238	47 343
	Result from real estate developments	-7 049	-8 051
	Result from investment property sales	-5 573	-5 655
	Result from sale of participations, net	-	-204 181
	Tax on profits on sales and real estate developments	2 581	2 125
	Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
	Changes in fair value of financial instruments	11	-367
	Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	50	-
	Deferred tax in respect of EPRA adjustments	16 526	-10 063
	Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
	Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
	EPRA earnings	277 846	90 840
	Average number of outstanding shares	75 945 330	75 961 244
	EPRA earnings per share in CHF	3.66	1.20

¹ Positive effect from the reversal of deferred tax liabilities due to cantonal tax rate reductions

B. EPRA net asset value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2019	30.06.2020
NAV as per consolidated balance sheet	5 458 038	5 744 414
Dilution effects from exercise of options, convertibles and other equity instruments	543 940	538 888
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity instruments	6 001 978	6 283 302
Including:		
Revaluation of investment properties ²	n.a.	n.a.
Revaluation of properties under construction ²	n.a.	n.a.
Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.
Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	2 292	731
Deferred tax	1 097 762	1 096 173
Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of associated companies	n.a.	n.a.
EPRA NAV	7 102 032	7 380 206
Number of outstanding shares (diluted)	81 328 325	81 302 723
EPRA NAV per share in CHF	87.33	90.77

² If FER 18 cost option is used

C. EPRA triple net asset value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2019	30.06.2020
EPRA NAV	7 102 032	7 380 206
Excluding:		
Fair value of derivative financial instruments	-2 292	-731
Revaluation of financial debts	-179 904	-79 778
Deferred tax	-1 085 169	-1 079 199
EPRA NNNAV	5 834 667	6 220 498
Number of outstanding shares (diluted)	81 328 325	81 302 723
EPRA NNNAV per share in CHF	71.74	76.51

D. EPRA net yield on rental income (NIY)

in CHF 1 000	31.12.2019	30.06.2020
Investment property – wholly owned	11 765 430	11 880 852
Investment property – share of joint ventures/funds	n.a.	n.a.
Less properties under construction and development sites, building land and trading properties	-722 021	-831 995
Value of completed property portfolio	11 043 409	11 048 857
Allowance for estimated purchasers' costs	n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B 11 043 409	11 048 857
Annualised rental income	442 296	439 570
Property outgoing	-58 264	-58 745
Annualised net rental income	A 384 032	380 825
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives	3 383	2 546
Topped-up net annualised rental income	C 387 415	383 371
EPRA NIY	A/B 3.5%	3.4%
EPRA topped-up NIY	C/B 3.5%	3.5%

E. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2019	30.06.2020
Estimated rental value of vacant space	A	22 907	22 868
Estimated rental value of the whole portfolio	B	467 347	467 737
EPRA vacancy rate	A/B	4.9%	4.9%

F. EPRA cost ratio

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Operating expenses per Real Estate segment income statement		51 934	69 456
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		–	–
Excluding:			
Investment property depreciation		–	–
Ground rent costs		–2 734	–3 017
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		–	–
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	49 200	66 439
Direct vacancy costs		–4 256	–4 988
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	44 944	61 451
Gross rental income less ground rents per Swiss GAAP FER		225 266	228 447
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	225 266	228 447
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	21.8%	29.1%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	20.0%	26.9%
Overhead and operating expenses capitalised		–	–

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Rental income per Real Estate segment income statement	215 468	216 984
Acquisitions	–	–1 863
Disposals	–2 616	4
Development and new building projects	–3 321	–6 640
Property operating expenses	–6 064	–6 756
Property leases	–3 157	–3 110
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like rental income	200 310	198 619
EPRA like-for-like change absolute	–1 248	–1 691
EPRA like-for-like change relative	–0.6%	–0.9%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.4%	0.6%
Lake Geneva	0.2%	–1.3%
Northwestern Switzerland	–1.2%	0.1%
Berne	0.5%	–0.1%
Central Switzerland	–0.4%	0.4%
Eastern Switzerland	0.0%	–0.4%
Southern Switzerland	–0.2%	0.1%
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 2020 is based on a portfolio of CHF 10 423.572 million [CHF 10 452.929 million] which changed in value by CHF 29.357 million [CHF 96.676 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020
Acquisitions	5 100	49 056
Development (ground-up/green field/brown field)	152 529	127 441
Like-for-like portfolio	35 329	31 976
Capitalised interests	2 790	3 690
Other	560	42
Total EPRA-capital expenditure	196 308	212 205

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	9 886.4	10 263.7	10 819.1	11 467.8	11 880.9
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	225.5	231.1	240.9	239.3	219.9
Leerstandsquote	%	6.4	5.5	4.7	4.7	5.4
Nettoobjektrendite	%	3.9	3.7	3.7	3.5	3.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	–	–	25.0	34.7	22.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	54.8	57.8	58.9	57.0	58.6
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.2	60.8	59.6	57.2	43.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	151.9	175.9	193.8	206.1	72.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.6	2.2	3.4	8.8	4.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	497.4	530.5	585.3	607.7	425.2
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	235.2	223.3	242.9	297.2	322.6
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	225.0	215.8	232.9	286.1	313.6
Gewinn	CHF Mio.	145.9	141.0	152.0	356.5	269.7
Eigenkapital	CHF Mio.	4 588.1	4 618.7	4 663.8	5 213.3	5 744.4
Eigenkapitalquote	%	44.3	43.1	41.2	43.6	46.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 777.4	6 096.5	6 663.8	6 752.7	6 733.6
Fremdkapitalquote	%	55.7	56.9	58.8	56.4	54.0
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 365.5	10 715.2	11 327.6	11 966.0	12 478.0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 469.3	4 716.1	5 160.0	5 342.5	5 353.3
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	43.1	44.0	45.6	44.6	42.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	45.2	46.0	47.7	46.6	45.1
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.9	1.7	1.4	1.4	1.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.7	4.4	4.3	4.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.0	6.4	13.8	9.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	3.4	3.4	6.6	4.9
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	85.3	152.2	157.1	200.0	132.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	– 210.0	– 94.0	– 159.4	– 168.1	398.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	50.6	– 78.6	– 10.0	– 62.3	– 342.7
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	188.3	178.4	197.8	200.8	361.0
Gewinn	CHF Mio.	134.4	131.0	151.1	151.3	320.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	5.6	6.4	6.1	11.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.2	3.4	3.2	5.7

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020
Aktienkurs am Periodenende	CHF	88.20	87.10	91.15	85.25	87.60
Aktienkurs Höchst	CHF	88.20	91.00	94.30	88.20	123.70
Aktienkurs Tiefst	CHF	74.95	82.25	85.50	80.20	86.60
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.09	1.97	2.13	4.69	3.55
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	1.93	1.83	2.11	1.99	4.21
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	78.97	79.94	81.80	82.71	90.05
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	64.20	64.63	65.25	68.64	75.62
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.70	3.70	3.80	3.80	3.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	4.7	4.4	4.2	4.8	3.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	29.8	9.0	9.1	-1.5	6.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	13.7	10.9	13.4	3.5	4.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	9.5	7.2	10.6	8.0	9.0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6304.4	6225.8	6515.3	6474.4	6655.0
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	5346	5696	6100	6275	1660
Vollzeitäquivalente	FTE	3976	4589	4937	5188	1482
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	71 478 917	71 478 917	75 946 349	75 970 364
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-2 488	-1 956	-380	-1 019	-5 505
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	70 085 251	71 476 961	71 478 537	75 945 330	75 961 244
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-1 744	-	-302	-918	-1 801
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 477 173	71 478 917	71 478 615	75 945 431	75 968 563

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

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

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.

