

SWISS PRIME SITE

— KURZFASSUNG HALBJAHRESBERICHT

# REPORT

2022





# Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 30.06.2021	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 30.06.2022
	Angaben in	bzw. 30.06.2021	bzw. 31.12.2021	bzw. 30.06.2022
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	213.4	426.7	214.2
EPRA like-for-like change relative	%	-0.7	1.3	1.9
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	36.3	52.0	8.4
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	56.9	121.1	59.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	46.0	119.5	57.4
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	8.3	16.5	27.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	369.7	757.0	378.9
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	134.3	301.9	166.6
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	36.0	39.9	14.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	348.5	706.7	365.4
Gewinn	CHF Mio.	251.5	498.9	267.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	8.2	8.0	8.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.2	4.3	4.2
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.31	6.57	3.49
Funds From Operations pro Aktie (FFO I)	CHF	1.95	4.01	2.09
<b>Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern</b>				
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	214.2	404.8	198.8
Gewinn	CHF Mio.	164.7	293.7	158.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	4.8	5.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	2.8	2.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.17	3.87	2.06
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>				
Eigenkapital	CHF Mio.	6 183.7	6 409.7	6 427.2
Eigenkapitalquote	%	46.6	47.5	46.6
Fremdkapital	CHF Mio.	7 097.0	7 089.7	7 357.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	42.0	40.2	40.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	97.67	101.22	100.95
NAV nach latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	81.40	84.37	83.80
EPRA NTA per share	CHF	97.73	100.93	100.78
<b>Immobilienportfolio</b>				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	12 457.6	12 793.5	13 066.4
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	1 031.4	1 006.9	997.7
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	184	184	179
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	1 654 518	1 677 027	1 681 690
Leerstandsquote	%	4.7	4.6	4.4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.83	2.75	2.71
Nettoobjektrendite	%	3.2	3.2	3.1
<b>Mitarbeitende</b>				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 677	1 667	1 722
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 455	1 474	1 529

<sup>1</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten und nicht zu Marktwerten enthalten

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).

# Widerstandsfähig und auf Wachstumskurs

Swiss Prime Site blickt auf ein erfolgreiches 1. Halbjahr 2022 zurück. Mit einem Betriebsertrag von CHF 378.9 Mio. (+2.5%) und einem Gewinn von CHF 267.4 Mio. (+6.3%) bzw. CHF 3.49 pro Aktie (+5.4%) konnten wir ein gutes Resultat erwirtschaften. Unsere Dienstleistungen überzeugten am Markt, sodass wir den Wert der betreuten Immobilienanlagen auf insgesamt CHF 20.0 Mrd. (Ende 2021: CHF 18.7 Mrd.) steigern konnten. Trotz geopolitisch grossen Herausforderungen, welche auf die Realwirtschaft mit Lieferengpässen, steigenden Preisen und höheren Zinsen durchschlagen, sind wir für das Gesamtjahr 2022 weiterhin optimistisch.

## Zinswende eingeläutet

Die Schweizer Wirtschaft hat im bisherigen Jahresverlauf, trotz geopolitischen Herausforderungen, Lieferkettenproblemen und steigenden Preisen, ihren Wachstumskurs fortgesetzt. Mit einer Zunahme um 105 000 Stellen im Dienstleistungssektor in den letzten 12 Monaten und rekordhohen 114 000 offenen Stellen bleiben die Aussichten für die Konjunktur positiv. Die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Juni 2022 vorgenommene Leitzinserhöhung um 50 Basispunkte soll verhindern, dass die auch in der Schweiz anziehende Inflation auf breiter Front auf Waren und Dienstleistungen übergreift. Die hiesige Inflation liegt nach wie vor unter derjenigen in den europäischen Märkten. Trotz den von der SNB für 2022 in Aussicht gestellten weiteren Zinserhöhungen befinden wir uns immer noch in einem negativen realen Zinsumfeld. Dies begünstigt Realwertanlagen wie Immobilien. Entsprechend sehen wir bisher nur vereinzelt Reaktionen im Immobilienmarkt. Erstklassige Lagen werden von Mietern und Investoren weiterhin nachgefragt.

## Geldfluss gestärkt

Das im Vergleich zum Vorjahr höhere Neubewertungsergebnis von CHF 166.6 Mio. [CHF 134.3 Mio.] auf unserem Immobilienportfolio im Wert von CHF 13.1 Mrd. (CHF 12.8 Mrd. per Ende 2021) bestätigt die intakten Marktaussichten für die von uns gehaltenen erstklassigen Geschäftsimmobilien. Die realisierten Aufwertungen wurden mehrheitlich durch die bessere Vermietungstätigkeit mit einer tieferen Leerstandsquote von 4.4% [4.7%] getrieben. In einem Umfeld steigender Zinsen werden wir uns noch stärker auf das bereits aktive Vermietungs- bzw. Leerstandsmanagement und damit auf die Cashflow-Generierung fokussieren. Dies auch aufgrund des unserer Meinung nach abflachenden Wertbeitrags

aus der sogenannten «Yield Compression». Besonders freut uns in diesem Zusammenhang, dass wir das operative Ergebnis, die Funds from Operations (FFO I), um 7.2% auf CHF 2.09 pro Aktie steigern konnten. Damit ist es uns gelungen, das Jahresziel 2022 einer FFO-Steigerung von 3–5% zu übertreffen.

*«Erstklassige Lagen werden von Mietern und Investoren weiterhin nachgefragt.»*

## Solide Finanzierung

In einem Umfeld steigender Zinsen ist neben der Sicherung der Einnahmenseite eine solide Finanzierung von hoher Wichtigkeit. Mit der per Ende 2021 durchgeführten grossmehrheitlichen Ablösung unserer Hypotheken via zwei unbesicherte Konsortialkredite im Umfang von total CHF 2.6 Mrd. sanken unsere Zinskosten auf 0.7% [0.9%]. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von fünf Jahren, das ausgewogene Fälligkeitsprofil sowie unsere Capital Recycling-Strategie verschaffen uns zudem eine gute Visibilität in einem tendenziell anspruchsvoller werdenden Refinanzierungsumfeld. Der Loan-to-Value (LTV) auf unserem Immobilienportfolio verbesserte sich trotz der erfolgten Dividendenzahlung auf 40.5% [42.0%], womit wir uns auf Zielkurs für ein LTV von unter 40% zum Jahresende befinden.

## Zentrale Nachhaltigkeit

Im aktuellen geopolitischen Umfeld hat das Thema Nachhaltigkeit weiter an Wichtigkeit gewonnen. Unsere Kunden wollen möglichst flexible und vor allem nachhaltige Mietflächen. Seit geraumer Zeit arbeiten wir intensiv an verschiedenen Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit. Zunehmend werden die Früchte dieser Anstrengungen sichtbar. So werden wir beispielsweise bis Ende 2022 bei rund 75% der Flächen in unserem Portfolio ein Nachhaltigkeitszertifikat vorweisen können. Bei Neu- oder Umbauprojekten (z. B. Müllerstrasse) setzen wir auf Kreislaufwirtschaft oder das Cradle-to-Cradle-Prinzip, um das Thema der Embodied Carbon (sog. graue Energie) anzugehen. Gleichzeitig setzen wir uns ambitionierte Ziele, die über die Erfüllung der Vorgaben des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) hinausgehen. Bald werden unsere Kunden die Möglichkeit haben, bei uns «grüne Mietverträge», sogenannte Green Leases, abzuschliessen. Wir sind überzeugt, dass die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien beziehungsweise Flächen ansteigen wird. Alle diese Massnahmen und Initiativen haben ein CO<sub>2</sub>-neutrales und damit nachhaltiges Immobilienportfolio bis 2040 zum Ziel. Damit dienen wir der Gesellschaft, unseren Mietern und Investoren.

### **Wachstumschancen nutzen**

Die Ende 2021 angekündigte Übernahme des Real Estate Asset Managers Akara und die Integration in unsere Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Solutions kommt wie geplant voran. Am 9. August 2022 haben wir die Gesellschaften fusioniert. Unsere neuen Kolleginnen und Kollegen fügen sich gut in unsere bestehenden Strukturen im Bereich Real Estate Asset Management ein. Unter dem Dach von Swiss Prime Site Solutions bieten wir nun mit zwei Fonds sowie Mandaten von Anlagestiftungen und Pensionskassen eine umfassende Dienstleistungspalette für Immobilieninvestoren an. Swiss Prime Site Solutions konnte die verwalteten Vermögen dank organischem Wachstum ihrer

*«Wir sind überzeugt,  
dass die Nachfrage nach  
nachhaltigen Immobilien  
beziehungsweise Flächen  
ansteigen wird.»*

Produkte und zusätzlichen Kunden auf CHF 6.9 Mrd. steigern (CHF 5.9 Mrd. inkl. Akara per Ende 2021). Die Kundenbasis von Swiss Prime Site Solutions wurde auf über 550 qualifizierte Schweizer Investoren vergrössert. Der Immobiliendienstleister Wincasa steigerte aufgrund von Mandatsgewinnen die bewirtschafteten Vermögen um CHF 1.9 Mrd. auf CHF 77.5 Mrd. (Ende 2021: CHF 75.6 Mrd.). Swiss Prime Site Immobilien nutzte im Rahmen der erfolgreichen Capital Recycling-Strategie ebenfalls sich bietende Wachstumschancen. So konnten die frei gewordenen Mittel aus neun Objekten, die wir im Zuge unserer regelmässigen Portfolioanalyse verkauft haben, in drei attraktive Entwicklungsliegenschaften an zentralen Lagen in Zürich, Bern und Basel reinvestiert werden.

### **Dank**

Unser Dank gilt unseren Kundinnen und Kunden, die unsere Produkte und Dienstleistungen im 1. Halbjahr 2022 in Anspruch genommen haben. Ebenso danken wir unseren Mitarbeitenden für den grossen Einsatz und ihr unternehmerisches Flair. Die von uns erwirtschafteten Resultate zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, um die kommenden Herausforderungen zu meistern und unseren eingeschlagenen Kurs weiterzuverfolgen. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für die Treue und das Interesse an Swiss Prime Site. Wir haben eine klare Strategie und freuen uns, diese mit Ihnen und für Sie umsetzen zu dürfen.



Ton Buehner  
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd  
CEO

# Erhöhung Guidance 2022 nach überzeugenden Resultaten im ersten Halbjahr

Im 1. Halbjahr 2022 zeigte Swiss Prime Site eine gute operative Leistung. Mit einem FFO-Wachstum von 7.2% pro Aktie, Real Estate Assets under Management von insgesamt CHF 20 Mrd. und einer Leerstandsquote von 4.4% haben wir unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2022 bereits in der ersten Jahreshälfte erreicht oder teilweise übertroffen. Gestützt auf das intakte Marktumfeld und aufgrund der uns aktuell vorliegenden Visibilität erhöhen wir deshalb unsere Guidance für 2022.

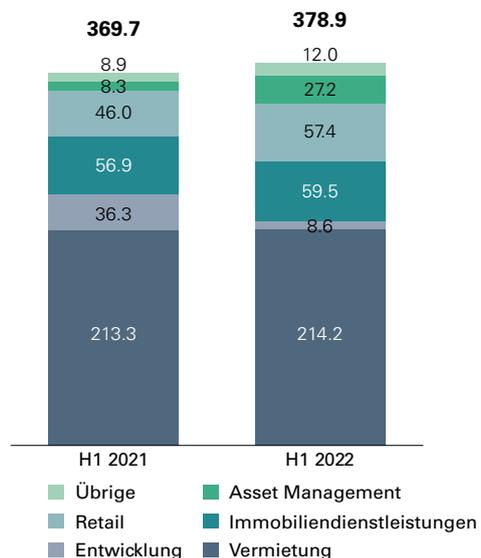
Die Kennzahlen 2022 sind geprägt durch zwei Faktoren: Einerseits ist mit dem Closing per 10. Januar 2022 die Akara-Gruppe aus Zug erstmals im Konsolidierungskreis enthalten, und andererseits wurde die Konzernrechnung 2022 neu nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS erstellt und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

## Steigerung Betriebsertrag und gutes Vermietungsergebnis

Der positive Geschäftsverlauf der Swiss Prime Site-Gruppe zeigt sich in der Betriebsertragssteigerung um 2.5% auf CHF 378.9 Mio. Dazu haben sämtliche Gruppengesellschaften beigetragen. Im 1. Halbjahr 2022 konnten wir im eigenen Immobilienportfolio eine Fläche von über 102 000 m<sup>2</sup> [47 000 m<sup>2</sup>] neu- oder wiedervermieten. Dies geschah oft zu besseren Konditionen und führte zu einer Steigerung des Ertrags aus Vermietung auf CHF 214.2 Mio. (+1.9% auf vergleichbarer Basis). Die Leerstandsquote konnte auf 4.4% [4.7%] gesenkt werden. Der WAULT beträgt nach wie vor 5.5 Jahre [5.6 Jahre].

## Betriebsertrag

in CHF Mio.



Die Vermietungserfolge überkompensierten damit die im 1. Halbjahr 2021 noch enthaltene Miete von CHF 3.3 Mio. aus dem Modernisierungsprojekt an der Müllerstrasse in Zürich sowie den Wegfall aus dem Verkauf von Objekten im Rahmen unserer Capital Recycling-Strategie. Dabei handelte es sich um ein Portfolio mit sieben Liegenschaften, welches an den neu lancierten Fonds «Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial» veräussert wurde, sowie um zwei weitere Immobilien in St. Gallen. Daraus resultierte ein Vorsteuergewinn von CHF 14.7 Mio. Die Verkaufsgewinne werden sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 aufgrund von bereits unterzeichneten Immobilienverkäufen im Umfang von über CHF 165 Mio. (u. a. Haus B «Espace Tourbillon» in Plan-les-Quates) nochmals erhöhen.

## Hohe Neubewertungen und attraktive Nettoobjektrendite

Die operativen Erfolge (Like-for-like-Mietwachstum von 1.9%, Leerstandsreduktion auf 4.4%) waren die Haupttreiber für die höheren Neubewertungen im Umfang von CHF 166.6 Mio. [CHF 134.3 Mio.]. Der reale Diskontierungssatz wurde vom externen Immobilienschätzer Wüest Partner marginal auf 2.71% (-4 Basispunkte) reduziert. Der nominale Diskontierungssatz von 3.74% wurde durch die um 50 Basispunkte auf 1.0% angepasste Inflationsannahme erhöht. Der daraus auf die Bewertung unserer Immobilien resultierende Effekt ist wegen der überwiegend an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelten kommerziellen Mietverträge vernachlässigbar. Trotz den Aufwertungen blieb die erwirtschaftete Nettoobjektrendite unseres Prime-Portfolios mit 3.1% [3.2%] auf einem nach wie vor attraktiven Niveau.

## Starkes Wachstum im Asset Management

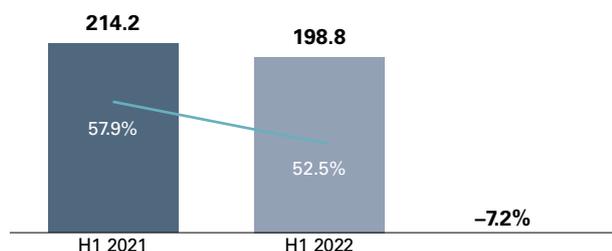
Swiss Prime Site Solutions konnte das Wachstumstempo der letzten Jahre nochmals beschleunigen. So wurden in den Immobilienfonds Neugelder in der Höhe von CHF 235 Mio. aufgenommen. Insgesamt konnten für verschiedene Kunden und Gefässe bereits im 1. Halbjahr 2022 Akquisitionen von über CHF 1.0 Mrd. abgewickelt werden. Die Real Estate Assets under Management legten auf CHF 6.9 Mrd. [Ende 2021: CHF 5.9 Mrd. inkl. Akara] zu. Entsprechend stieg der Ertrag aus Asset Management von CHF 8.3 Mio. auf CHF 27.2 Mio. Dazu trug die übernommene Akara-Gruppe CHF 11.3 Mio. bei. Das EBIT wuchs auf CHF 17.1 Mio. [CHF 3.8 Mio.]. Dies entspricht einer attraktiven EBIT-Marge von 62% [43%]. Am 9. August 2022 konnten wir die durch die Finma abgesegnete Zusammenlegung der beiden Fondsleitungen vornehmen und erste Synergien erzielen. Swiss Prime Site Solutions konzentriert sich mit ihrem Immobilienfondsgeschäft, der Anlagestiftung sowie den PK-Mandaten derzeit ausschliesslich auf den Bereich der nichtkотиerten Produkte für qualifizierte Schweizer Anleger. Diese Produkte erfreuen sich im aktuell volatilen Börsenumfeld eines unverändert hohen Zuspruchs der Anleger.

### Strenge Kostenkontrolle und temporäre EBIT-Effekte

Die operativen Kosten erhöhten sich im ersten Halbjahr um 1.7%. Der Anstieg basiert vor allem auf der Integration der Akara-Gruppe sowie dem Wachstum aller Gruppengesellschaften. Die im Vorjahresvergleich etwas tieferen Verkaufserfolge sowie fehlende Erträge aus dem per Ende 2021 abgeschlossenen Entwicklungsprojekt Plan-les-Quates in Genf hatten einen temporären Effekt auf das Gruppen-EBIT ohne Neubewertungen sowie die EBIT-Marge. Das EBIT erreichte CHF 198.8 Mio. [CHF 214.2 Mio.]. Die dazugehörige EBIT-Marge beträgt 52.5% [57.9%]. Aufgrund höherer Verkaufsgewinne aus der Capital Recycling-Strategie sowie eines weiterhin guten operativen Geschäfts erwarten wir in der zweiten Jahreshälfte eine Verbesserung des EBIT vor Neubewertungen sowie der entsprechenden EBIT-Marge.

### EBIT und EBIT-Marge (exkl. Neubewertungen)

in CHF Mio. bzw. %

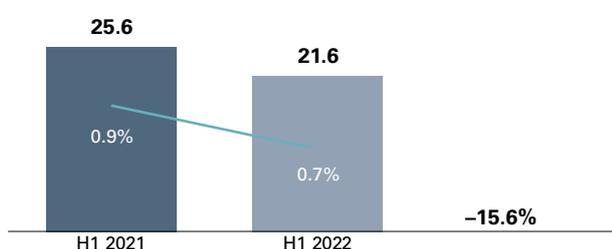


### Tiefere Finanzierungskosten und Gewinnsteigerung

Auf Stufe Gewinn inklusive Neubewertungseffekten erreichte Swiss Prime Site mit CHF 267.4 Mio. [CHF 251.5 Mio.] bzw. CHF 3.49 [CHF 3.31] pro Aktie eine Steigerung um 6.3% resp. 5.4%. Die erwirtschaftete Eigenkapitalrendite (ROE) erhöhte sich auf 8.3% [8.2%]. Neben den operativen Fortschritten trägt die Anpassung der Finanzierungsquellen einen wesentlichen Teil zur Verbesserung bei. Die per Ende 2021 erfolgte Ablösung der Bankhypotheken durch zwei unbesicherte Konsortialkredite im Umfang von CHF 2.6 Mrd. führten zu einem tieferen Finanzaufwand (netto) von CHF 21.6 Mio. [CHF 25.6 Mio.] sowie zu geringeren durchschnittlichen Zinskosten von 0.70% (-24 Basispunkte).

### Netto Finanzaufwand und durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz

in CHF Mio. bzw. %

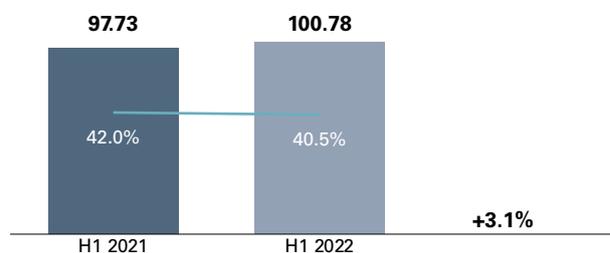


### NAV-Steigerung und stabile Eigenkapitalquote

Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf CHF 83.80 pro Aktie (+3.0%). Der EPRA NTA stieg dabei auf CHF 100.78 je Aktie (+3.1%). Darin berücksichtigt sind die im 1. Halbjahr 2022 ausbezahlte Ausschüttung von CHF 3.35 je Aktie sowie die im Rahmen der Akara-Akquisition ausgegebenen zusätzlichen Aktien. Mit einem Schlusskurs von CHF 83.75 per 30. Juni 2022 und einem Total Return von -3.1% hat die Swiss Prime Site-Aktie sowohl nationale (REAL: -7.0%, SPI: -15.9%) wie auch internationale (EPRA: -27.7%) Aktienindices übertroffen. Per Mitte August resultierte gar ein positiver Total Return von 2.5%. Der für die Dividendenausschüttung massgebende FFO I erhöhte sich im 1. Halbjahr 2022 um 7.2% auf CHF 2.09 je Aktie. Damit haben wir bereits mehr als die Hälfte der Ausschüttung 2021 von CHF 3.35 erwirtschaftet. Swiss Prime Site ist mit einer Eigenkapitalquote von 46.6% [46.6%], einem Loan-to-Value von 40.5% [42.0%] auf dem Immobilienportfolio und einer durchschnittlichen Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals von 5.0 Jahren [5.8 Jahre] solide finanziert.

### EPRA NTA pro Aktie und LTV

in CHF bzw. %



### Bisherige Performance erlaubt Erhöhung der Guidance 2022

Unsere operativen Fortschritte im 1. Halbjahr 2022 sowie die aktuell guten Aussichten für das 2. Halbjahr erlauben es, die Guidance für das Gesamtjahr 2022 zu erhöhen. Namentlich erwarten wir neu Real Estate Assets under Management von über CHF 20 Mrd. (bisher CHF 19–20 Mrd.). Der Leerstand für das Gesamtjahr dürfte weiter auf unter 4.4% (bisher <4.6%) verharren und das FFO-Wachstum im Gesamtjahr am oberen Ende der Bandbreite von 3–5% ausfallen. Auf Basis des guten Halbjahresresultats von Swiss Prime Site Solutions (EBIT: CHF 17.1 Mio.) sind wir zuversichtlich, in diesem Geschäftsbereich neu ein EBIT von rund CHF 30 Mio. (bisher CHF 27–28 Mio.) für das Gesamtjahr 2022 zu erreichen.





### **Bis Ende 2022 sind 75% der Flächen zertifiziert**

Alle Neu-/Umbau- sowie Repositionierungsprojekte von Swiss Prime Site sollen mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden. Für Bestandsimmobilien wird dies BREEAM In-Use sein. Bis Ende 2022 soll der Anteil der zertifizierten Flächen des Immobilienportfolios 75% betragen. Damit wird ein Referenzrahmen gebildet, Transparenz geschaffen und die Grundlage gelegt, langfristig einen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert für alle Stakeholder zu generieren.



MEHR ZU  
ZERTIFIZIERUNGEN



### **Nachhaltig Lebensräume schaffen**

Als führende Immobiliengesellschaft der Schweiz bieten wir engagierten Fachleuten verantwortungsvolle Aufgaben entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus. Projekte auf der grünen Wiese zu entwickeln oder bestehende Areale neu zu positionieren, verlangt nach Weitsicht, Fantasie, Unternehmer-

tum und auch einer Prise Mut. Annette Bohr erzählt von den Chancen und Herausforderungen ihrer Arbeit als Projektleiterin Development & Construction bei Swiss Prime Site Immobilien.



MEHR ZUM  
JOBPROFIL



### **Starke Nachhaltigkeitsratings von Sustainalytics und Inrate**

Von Sustainalytics, einer der führenden Agenturen für die Analyse und Bewertung der Unternehmensengagements in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance, hat Swiss Prime Site ein deutlich attraktiveres ESG-Risikorating erhalten. Mit der Verbesserung um vier Punkte (von 17.3 auf 13.3) bewertet Sustainalytics die Nachhaltigkeitsrisiken von Swiss Prime Site als gering und zählt das Unternehmen damit zum besten Fünftel der Branche. Inrate, eine unabhängige Schweizer Nachhaltigkeits-Ratingagentur, hat Swiss Prime Site neu eine Gesamtnote von A- (zuvor B+) verliehen. Damit gehört Swiss Prime Site zur

Spitzenkategorie der bewerteten Unternehmen. Die Agentur hebt insbesondere die gute Umweltbilanz hervor. Diese wird durch Energieeffizienz-Zertifizierungen, welche die Ressourcenintensität, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch während des Lebenszyklus von Immobilien senkt, sichergestellt. Darüber hinaus wird die transparente Berichterstattung zu den relevanten Umweltthemen gelobt. Durch die Anhebung des Ratings auf A- erhält die Aktie von Swiss Prime Site (Ticker: SPSN) ein höheres Gewicht im SPI ESG Index der SIX Swiss Exchange.



MEHR ZU  
NACHHALTIGKEITSRATINGS

## Energie sparen mit Folie

Die Neupositionierung des Messturms nahm in den vergangenen zwei Jahren einen wichtigen Stellenwert im Portfolio von Swiss Prime Site ein. Das Fundament für die umfassende Sanierung bildet das Thema Nachhaltigkeit. Dazu zählt der Einbau von verschiedenen Materialien nach dem Prinzip «Cradle-to-Cradle» sowie die Nutzung von luftreinigenden Wandfarben. Auch der Energiebedarf des Messturms soll nachhaltig gesenkt werden. Hierzu wurden bereits viele haustechnische Anlagen ersetzt. Nun soll eine spezielle Folierung der Fassade das Konzept abrunden.



MEHR ZU  
FOLIERUNG



## Green Leases — ein Marathon und kein Sprint!

Bei einem Green Lease handelt es sich um einen Katalog von Massnahmen, der aufzeigt, wie Mieterinnen und Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses ihren Anteil zur Nachhaltigkeit beisteuern. Dies wird mit entsprechenden Klauseln umgesetzt, welche unter anderem dazu beitragen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss eines Gebäudes zu verbessern. So können Vermieterinnen und Nutzer von den Optimierungen und den daraus resultierenden Vorteilen profitieren.



MEHR ZU  
GREEN LEASES



## Dynamisches Flüssigkristallglas von eyrise

Im Rahmen der umfassenden Sanierung der Liegenschaft an der Müllerstrasse in Zürich wurde eyrise von Swiss Prime Site mit der Lieferung von über 3 000 m<sup>2</sup> dynamischem Flüssigkristallglas beauftragt. Die herausragenden Merkmale des auf Flüssigkristallen basierenden Glases von eyrise sind, dass der Energieverbrauch für die Klimatisierung und Beleuchtung gegenüber herkömmlicher Verglasung sinkt und das Wohlbefinden steigt.



MEHR ZU  
EYRISE



## Förderung von E-Mobilität

Wir sind uns unserer Vorbildfunktion und Verantwortung gegenüber Mitarbeitenden, Kunden und Umwelt bewusst. Im Zuge dessen investieren wir in E-Mobilität. Der Anteil an Elektrofahrzeugen wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Um Mietern und Kunden eine entsprechende Infrastruktur mit dazugehörigem Service bieten zu können, gehen wir Partnerschaften ein und investieren an geeigneten Standorten (z. B. in der Shopping Arena St. Gallen) in entsprechende Ladestationen.



MEHR ZU  
E-MOBILITÄT



# Konzernrechnung

## Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	213 366	214 182
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	–	203
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	36 255	8 435
Ertrag aus Asset Management	8 300	27 162
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	56 860	59 497
Ertrag aus Retail	45 991	57 392
Aktivierete Eigenleistungen	4 707	6 621
Andere betriebliche Erträge	4 236	5 373
<b>Betriebsertrag</b>	<b>369 715</b>	<b>378 865</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>134 288</b>	<b>166 585</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>36 011</b>	<b>14 654</b>
Immobilienaufwand	– 25 443	– 26 420
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	– 24 801	– 7 661
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	–	– 103
Warenaufwand	– 24 765	– 30 038
Personalaufwand	– 87 115	– 94 798
Sonstiger Betriebsaufwand	– 18 535	– 24 196
Abschreibungen	– 11 324	– 12 004
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>– 191 983</b>	<b>– 195 220</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>348 531</b>	<b>365 384</b>
Finanzaufwand	– 27 346	– 21 846
Finanzertrag	1 739	272
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>322 924</b>	<b>343 810</b>
Ertragssteuern	– 71 426	– 76 403
<b>Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>	<b>251 498</b>	<b>267 407</b>
<b>Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF</b>	<b>3.31</b>	<b>3.49</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>3.11</b>	<b>3.28</b>

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).

## Konzernbilanz

in CHF 1 000

	31.12.2021	30.06.2022
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	114 656	32 383
Wertschriften	1 351	945
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39 349	39 640
Übrige kurzfristige Forderungen	6 268	6 086
Laufende Ertragssteuerguthaben	3 868	3 660
Vorräte	33 263	33 123
Immobilienentwicklungen	–	1 657
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	53 466	62 764
Rechnungsabgrenzungen	27 141	39 264
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	250 124	177 062
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>529 486</b>	<b>396 584</b>
Vorsorgeguthaben	80 239	–
Langfristige Finanzanlagen	4 285	9 682
Anteile an assoziierten Unternehmen	50 800	49 893
Renditeliegenschaften	12 131 001	12 466 117
Betriebsliegenschaften	597 611	597 670
Mobiles Sachanlagevermögen	23 620	23 852
Nutzungsrechte	43 132	41 426
Goodwill	–	168 679
Immaterielle Anlagen	32 243	31 264
Aktive latente Ertragssteuern	6 919	–
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>12 969 850</b>	<b>13 388 583</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 499 336</b>	<b>13 785 167</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	10 577
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 519	461 216
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 937	124 050
Immobilienentwicklungen	–	5 686
Anzahlungen	30 984	39 477
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	36 182	21 683
Rechnungsabgrenzungen	157 484	205 917
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>394 403</b>	<b>868 606</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 415 515	5 173 310
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 279 736	1 315 533
Vorsorgeverbindlichkeiten	–	483
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6 695 251</b>	<b>6 489 326</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>7 089 654</b>	<b>7 357 932</b>
Aktienkapital	1 162 347	153 437
Kapitalreserven	50 016	995 295
Eigene Aktien	–58	–1 737
Neubewertungsreserven	12 008	18 606
Gewinnreserven	5 185 369	5 261 634
<b>Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG</b>	<b>6 409 682</b>	<b>6 427 235</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>13 499 336</b>	<b>13 785 167</b>

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).



## Impressum

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

### Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG  
Markus Waeber, Head Group Investor Relations  
Mladen Tomic, Head Group Communications  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug  
info@sps.swiss  
www.sps.swiss

### Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

### Übersetzung

Supertext AG, Zürich

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

### Location

FlexOffice Basel: Messturm und Barfüsserplatz

### Models

Mitarbeitende von Swiss Prime Site

### Disclaimer

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

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

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

## Swiss Prime Site

### Headquarters

Swiss Prime Site AG  
Alpenstrasse 15  
CH-6300 Zug

### Zurich Office

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

### Geneva Office

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