

SWISS PRIME SITE

2021

— REVIEW HALBJAHRESBERICHT



Location: JED Schlieren

# Ausgewählte Konzernzahlen

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

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

<sup>2</sup> Das Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

# Gute Resultate in aussergewöhnlichen Zeiten

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

## **Mit Flexibilität, Digitalisierung und Nachhaltigkeit in die Zukunft**

Seit über einem Jahr beschäftigt uns die COVID-19-Pandemie. Langsam zeichnet sich ab, was dies langfristig für unser Unternehmen bedeutet. Lage und Qualität – Stichwort «Healthy Buildings» – bleiben die zentralen Kriterien für attraktive Büroflächen. Neu hinzu kommt Flexibilität: Die Zunahme von Homeoffice ist auch in der Schweiz zur Realität geworden. Entsprechend suchen Unternehmen vermehrt nach zentralen Standorten und hoher Beispielbarkeit der künftigen Mietflächen. Damit wollen sie ihren Mitarbeitenden hybride Modelle mit regelmässiger Büropräsenz ermöglichen. Dazu gehört neben einem attraktiven Umfeld insbesondere auch viel Freiraum, um sich auf die ändernden inneren und äusseren Ansprüche rasch einstellen zu können. Mit unseren Immobilien an erstklassigen Lagen sowie innovativen und flexiblen Konzepten, wie beispielsweise im YOND oder JED, stehen wir bereit, von diesem Trend profitieren zu können. Daneben dürfte auch Co-Working, als Ergänzung zu klassischen Mietverträgen und in Zusammenspiel mit Homeoffice, weiter verstärkt nachgefragt werden. Um dieser Markttendenz zu entsprechen und um auch hier zu den Vorreitern im Immobiliensektor zu gehören, arbeiten wir in diesem Bereich mit ausgesuchten Anbietern schweizweit zusammen. In verschiedenen unserer Liegenschaften bieten wir unseren Kunden bereits

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

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

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

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

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



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

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

Die Immobilie, bei welcher die bestehenden Materialien und Bauteile weiterverwendet werden sollen, wird für das Technologieunternehmen das dritte Zürcher Standbein. Zudem konnten wir im 1. Halbjahr 2021 bereits unseren zweiten Green Bond mit einem Volumen von CHF 300 Mio. lancieren. Dieser stiess wiederum auf sehr gute Nachfrage und bietet nachhaltig orientierten Investoren die Gelegenheit, direkt in grüne Immobilien sowie den Absenkungspfad zu investieren. Auch dort machen wir grosse Fortschritte. In den vergangenen drei Jahren haben wir die CO<sub>2</sub>-Intensität des Immobilienbestands um rund ein Viertel senken können. Entwicklungsprojekte werden zudem CO<sub>2</sub>-neutral geplant und nach international anerkannten Standards wie zum Beispiel SNBS, SGNI, LEED und BREEAM zertifiziert.

#### **Höhere Mieterlöse und tieferer Leerstand im Immobiliensegment**

Trotz der unverändert herausfordernden Lage konnten wir im Kerngeschäft Immobilien den Ertrag aus Vermietung um 2.2% auf CHF 213.4 Mio. [CHF 208.9 Mio. exkl. Tertianum] steigern. Getrieben wurde das Wachstum durch im Jahr 2020 und Anfang 2021 neu eingezogene Mieter. Besonders hervorzuheben ist hier das Projekt JED in Schlieren, das wir im Sommer grösstenteils abschliessen und mit einem kleinen Festakt auch den davorliegenden Park eröffnen konnten. Daneben konnten wir den Leerstand seit Ende 2020 um 0.4 Prozentpunkte auf 4.7% senken. Insgesamt ist es uns im 1. Halbjahr 2021 gelungen, über das gesamte Immobilienportfolio Flächen von total über 47 000 m<sup>2</sup> neu zu vermieten oder Verträge zu erneuern und

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

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

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

#### **Neue Kunden, höhere Erlöse und Digitalisierung im Dienstleistungssegment**

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

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

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

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

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

### **Optimistischer Ausblick**

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

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

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

### **Dank**

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

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



Ton Buehner  
Verwaltungsratspräsident



René Zahnd  
CEO



# Gutes 1. Halbjahr 2021

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

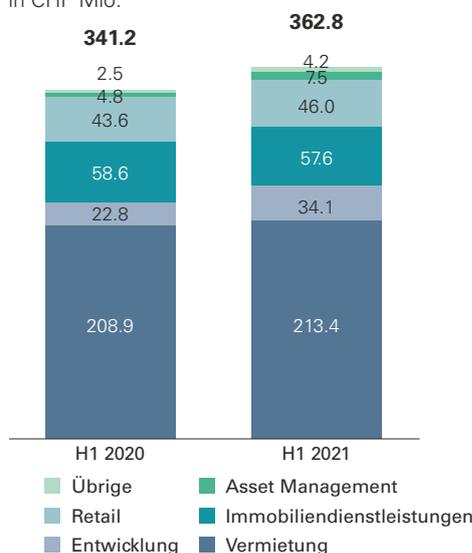
Die Vergleichbarkeit der Kennzahlen 2021 gegenüber dem Vorjahr ist aufgrund des Verkaufs der Tertianum Gruppe per 28. Februar 2020 eingeschränkt. Einerseits sind in den Halbjahreszahlen 2020 die Resultate von Tertianum mit zwei Monaten noch enthalten und andererseits wurde der entsprechende Verkaufserfolg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

## Deutliche Erhöhung der Performance

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

## Betriebsertrag

in CHF Mio.



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

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

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

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

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

### Hohe Neubewertungen und attraktive Nettoobjektrendite

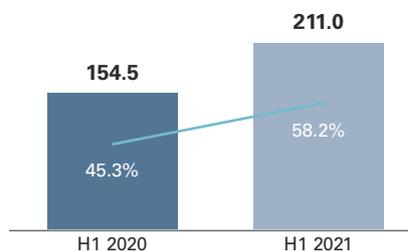
Im Einklang mit der positiven Stimmung am Immobilienmarkt ist auch der Wert unseres Immobilienportfolios gegenüber dem Wert Ende 2020 um CHF 135 Mio. auf CHF 12.5 Mrd. gewachsen. Die Entwicklung beruht insbesondere auf fertiggestellten Projekten, welche erfolgreich ins Portfolio überführt wurden. Ebenso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

### Stabile Kosten und deutlich höherer EBIT auf vergleichbarer Basis

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

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

in CHF Mio. bzw. %



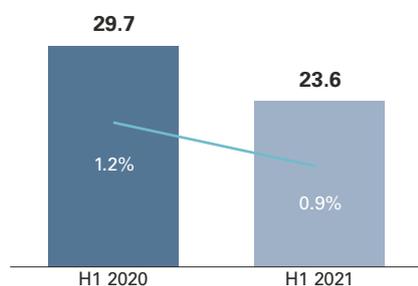
Unter dem Strich erhöhte sich der EBIT auf einer vergleichbaren Basis (d. h. ohne Neubewertungsgewinne und unter Ausklammerung der Tertianum-Effekte) um knapp 37% auf CHF 211.0 Mio. Auch die EBIT-Marge erhöhte sich von 45.3% auf 58.2% deutlich.

### Deutlich tiefere Finanzierungskosten und Gewinnsprung auf vergleichbarer Basis

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

### Netto Finanzaufwand und durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz

in CHF Mio. bzw. %



Wir wollen diesen eingeschlagenen Weg weitergehen und nachhaltig orientierten Bond-Investoren die Möglichkeit bieten, in unser Portfolio und den geplanten CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad zu investieren.

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

### Stabiler Finanzierungsgrad und höherer EPRA NTA trotz Dividendenzahlung

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

### EPRA NTA pro Aktie und LTV

in CHF bzw. %



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



# Konzernrechnung

## Konzernerfolgsrechnung

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

Weitere Details befinden sich im Anhang des Halbjahresberichts.

\* gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien per 30. Juni 2021: 75 966 844 [75 961 244]

## Konzernbilanz

in CHF 1 000

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

Weitere Details befinden sich im Anhang des Halbjahresberichts.

## Impressum

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

### Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG  
Frohburgstrasse 1  
CH-4601 Olten  
info@sps.swiss  
www.sps.swiss

### Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

### Übersetzung

Supertext AG, Zürich

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

### Location

JED Schlieren

### Models

Mitarbeitende von Swiss Prime Site, eingekleidet durch  
Jelmoli

### Disclaimer

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

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



Headquarters  
Swiss Prime Site AG  
Frohburgstrasse 1  
CH-4601 Olten

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

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