

SWISS PRIME SITE

— HALBJAHRESBERICHT

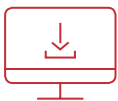
REPORT

2022



Inhalt

2	Ausgewählte Konzernzahlen
3	Bericht zum 1. Halbjahr 2022
5	Finanzkommentar zum 1. Halbjahr 2022
9	Konzernrechnung
9	Konzernerfolgsrechnung
10	Konzerngesamtergebnisrechnung
11	Konzernbilanz
12	Konzerngeldflussrechnung
13	Konzerneigenkapitalnachweis
14	Anhang der Konzernrechnung
14	Einleitung
14	Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze
18	Performance
19	Segmentberichterstattung
22	Immobilien
28	Finanzierung
31	Plattformkosten
32	Übrige Offenlegungen
36	Definition Alternative Performancekennzahlen
38	Bericht des Bewertungsexperten
50	EPRA Reporting
55	Kennzahlen Fünfjahresübersicht
57	Objektangaben



Gliederung der Berichterstattung

Die Berichterstattung besteht aus dem Halbjahresbericht und der Kurzfassung des Halbjahresberichts 2022 (PDF-Download unter www.sps.swiss). Im Kontext von Nachhaltigkeit wird nur noch die Kurzfassung gedruckt.

Ausgewählte Konzernzahlen

		01.01.– 30.06.2021 bzw. 30.06.2021	01.01.– 31.12.2021 bzw. 31.12.2021	01.01.– 30.06.2022 bzw. 30.06.2022
Finanzielle Kennzahlen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	Angaben in 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
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
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
Bilanzielle Kennzahlen				
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 ¹	CHF	97.67	101.22	100.95
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	81.40	84.37	83.80
EPRA NTA per share	CHF	97.73	100.93	100.78
Immobilienportfolio				
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 ²	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
Mitarbeitende				
Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	1 677	1 667	1 722
Vollzeitäquivalente am Bilanzstichtag	FTE	1 455	1 474	1 529

¹ 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 CO₂-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.

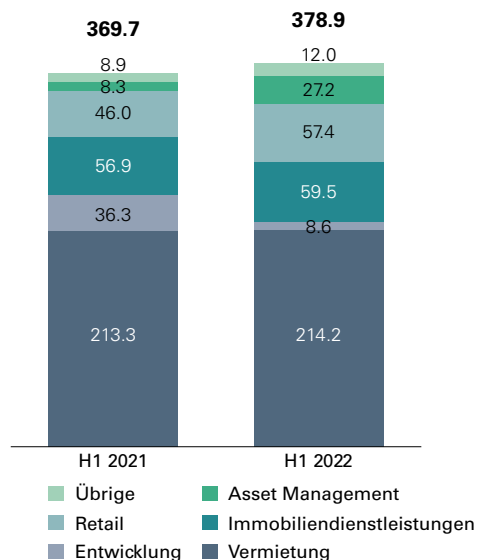
Die Kennzahlen 2022 sind geprägt durch zwei Faktoren: Einerseits ist mit dem Closing per 10. Januar 2022 die Akara-Gruppe aus Zug erstmals im Konsolidierungskreis enthalten, und andererseits wurde die Konzernrechnung 2022 neu nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS erstellt (siehe dazu Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS») 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 m² [47 000 m²] 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

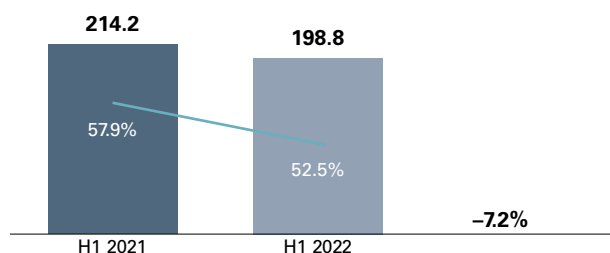
Swiss Prime Site Solutions konnte das Wachstumstempo der letzten Jahre nochmals beschleunigen. So wurden in den Immobilienfonds Neugelder in der Höhe von CHF 235 Mio. aufgenommen. Insgesamt konnten für verschiedene Kunden und Gefässe bereits im 1. Halbjahr 2022 Akquisitionen von über CHF 1.0 Mrd. abgewickelt 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. %

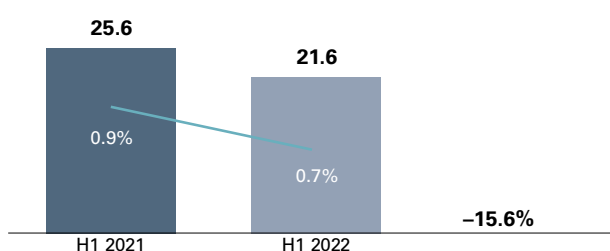


Tiefere Finanzierungskosten und Gewinnsteigerung

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. %

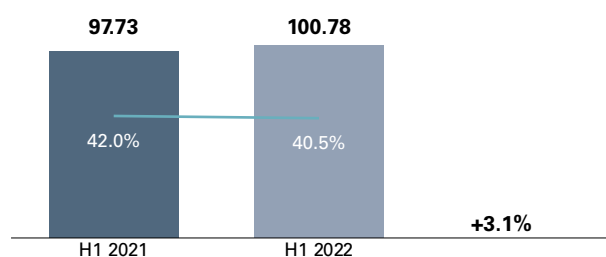


NAV-Steigerung und stabile Eigenkapitalquote

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 CO₂-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 CO₂-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 m² 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	Anhang	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4	213 366	214 182
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4	–	203
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	4	36 255	8 435
Ertrag aus Asset Management	4	8 300	27 162
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4	56 860	59 497
Ertrag aus Retail	4	45 991	57 392
Aktivierete Eigenleistungen	4	4 707	6 621
Andere betriebliche Erträge	4	4 236	5 373
Betriebsertrag		369 715	378 865
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	5.2	134 288	166 585
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		500	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	36 011	14 654
Immobilienaufwand	5.4	–25 443	–26 420
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		–24 801	–7 661
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften		–	–103
Warenaufwand		–24 765	–30 038
Personalaufwand	7.1	–87 115	–94 798
Sonstiger Betriebsaufwand	7.2	–18 535	–24 196
Abschreibungen		–11 324	–12 004
Betriebsaufwand		–191 983	–195 220
Betriebsgewinn (EBIT)		348 531	365 384
Finanzaufwand		–27 346	–21 846
Finanzertrag		1 739	272
Gewinn vor Ertragssteuern		322 924	343 810
Ertragssteuern	7.3	–71 426	–76 403
Gewinn Aktionäre Swiss Prime Site AG		251 498	267 407
Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF	3.1	3.31	3.49
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.1	3.11	3.28

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Gewinn		251 498	267 407
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	9 864	8 217
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-1 943	-1 619
Neubewertung aus Personalvorsorge	7.1	54 730	-78 624
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		-10 946	15 725
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		51 705	-56 301
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-	-
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		51 705	-56 301
Gesamtergebnis Aktionäre Swiss Prime Site AG		303 203	211 106

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzernbilanz

in CHF 1 000	Anhang	01.01.2021	31.12.2021	30.06.2022
Aktiven				
Flüssige Mittel		142 750	114 656	32 383
Wertschriften		602	1 351	945
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		56 748	39 349	39 640
Übrige kurzfristige Forderungen		5 098	6 268	6 086
Laufende Ertragssteuerguthaben		13 151	3 868	3 660
Vorräte		30 786	33 263	33 123
Immobilienentwicklungen		23 925	–	1 657
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	5.2	–	53 466	62 764
Rechnungsabgrenzungen		19 959	27 141	39 264
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	5.2	216 401	250 124	177 062
Total Umlaufvermögen		509 420	529 486	396 584
Vorsorgeguthaben	7.1	59 648	80 239	–
Langfristige Finanzanlagen		4 060	4 285	9 682
Anteile an assoziierten Unternehmen		51 487	50 800	49 893
Renditeliegenschaften	5.2	11 826 478	12 131 001	12 466 117
Betriebsliegenschaften	5.2	521 437	597 611	597 670
Mobiles Sachanlagevermögen		25 956	23 620	23 852
Nutzungsrechte		48 944	43 132	41 426
Goodwill	8.1	–	–	168 679
Immaterielle Anlagen		25 450	32 243	31 264
Aktive latente Ertragssteuern		5 404	6 919	–
Total Anlagevermögen		12 568 864	12 969 850	13 388 583
Total Aktiven		13 078 284	13 499 336	13 785 167
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 436	25 297	10 577
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	1 346 369	14 519	461 216
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		114 996	129 937	124 050
Immobilienentwicklungen		4 742	–	5 686
Anzahlungen		29 319	30 984	39 477
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		21 159	36 182	21 683
Rechnungsabgrenzungen		134 890	157 484	205 917
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 659 911	394 403	868 606
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.1	4 108 572	5 415 515	5 173 310
Latente Steuerverbindlichkeiten		1 174 214	1 279 736	1 315 533
Vorsorgeverbindlichkeiten		151	–	483
Total langfristige Verbindlichkeiten		5 282 937	6 695 251	6 489 326
Total Verbindlichkeiten		6 942 848	7 089 654	7 357 932
Aktienkapital		1 162 347	1 162 347	153 437
Kapitalreserven		177 198	50 016	995 295
Eigene Aktien		– 161	– 58	– 1 737
Neubewertungsreserven		–	12 008	18 606
Gewinnreserven		4 796 052	5 185 369	5 261 634
Eigenkapital Aktionäre Swiss Prime Site AG		6 135 436	6 409 682	6 427 235
Total Passiven		13 078 284	13 499 336	13 785 167

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerngeldflussrechnung

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Gewinn		251 498	267 407
Abschreibungen		11 324	12 004
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto		– 134 288	– 166 585
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	5.3	– 36 011	– 14 654
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 500	– 500
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		764	2 863
Finanzaufwand		27 346	21 846
Finanzertrag		– 1 739	– 272
Ertragssteueraufwand	7.3	71 426	76 403
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7 129	16 715
Veränderung Vorräte und Immobilienentwicklungen		– 10 235	– 938
Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften		–	– 1 763
Veränderung Personalvorsorge		1 306	24
Veränderung übrige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		– 4 044	– 2 494
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 511	– 14 843
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		10 231	– 19 259
Ertragssteuerzahlungen		– 17 595	– 34 821
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		178 123	141 133
Investitionen in Renditeliegenschaften		– 106 090	– 167 812
Devestitionen von Renditeliegenschaften		151 141	94 420
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5.2	– 517	– 1 289
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		– 3 175	– 2 266
Akquisitionen von Gruppengesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel		–	– 58 732
Investitionen in Finanzanlagen		– 300	– 5 998
Devestitionen von Finanzanlagen		2 280	610
Investitionen in immaterielle Anlagen		– 8 114	– 3 597
Erhaltene Zinszahlungen		95	104
Erhaltene Dividenden		840	1 506
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		36 160	– 143 054
Ausschüttung an Aktionäre		– 254 496	– 256 975
Erwerb eigene Aktien		– 2 216	– 3 088
Emission Anleihen	6.1	449 878	–
Rückzahlung Anleihe	6.1	– 300 000	–
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten		2 627 501	1 883 726
Rückzahlungen Finanzverbindlichkeiten		– 2 715 890	– 1 683 722
Geleistete Zinszahlungen		– 30 385	– 19 581
Kosten Kapitalerhöhung und Nennwertreduktion		–	– 712
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 225 608	– 80 352
Veränderung flüssige Mittel		– 11 325	– 82 273
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		142 750	114 656
Flüssige Mittel am Ende der Periode		131 425	32 383

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Konzerneigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Anhang	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Total per 31.12.2020 (publiziert nach FER)		1 162 347	177 198	-161	-	4 746 245	6 085 629
Überleitung von Swiss GAAP FER zu IFRS	2.4	-	-	-	-	49 807	49 807
Total per 01.01.2021 (IFRS)		1 162 347	177 198	-161	-	4 796 052	6 135 436
Gewinn		-	-	-	-	251 498	251 498
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	-	-	-	9 864	-	9 864
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 943	-	-1 943
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	54 730	54 730
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-10 946	-10 946
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	7 921	43 784	51 705
Gesamtergebnis		-	-	-	7 921	295 282	303 203
Ausschüttung an Aktionäre		-	-127 248	-	-	-127 248	-254 496
Aktienbezogene Vergütungen		-	-458	2 278	-	-	1 820
Erwerb eigene Aktien		-	-	-2 216	-	-	-2 216
Total per 30.06.2021		1 162 347	49 492	-99	7 921	4 964 086	6 183 747
Total per 31.12.2021 (publiziert nach FER)		1 162 347	50 016	-58	0	5 126 374	6 338 679
Überleitung von Swiss GAAP FER zu IFRS	2.4	0	0	0	12 008	58 995	71 003
Total per 01.01.2022 (IFRS)		1 162 347	50 016	-58	12 008	5 185 369	6 409 682
Gewinn		-	-	-	-	267 407	267 407
Neubewertung Betriebsliegenschaften	5.2	-	-	-	8 217	-	8 217
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		-	-	-	-1 619	-	-1 619
Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	-78 624	-78 624
Latente Steuern Neubewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	-	15 725	15 725
Sonstiges Ergebnis		-	-	-	6 598	-62 899	-56 301
Gesamtergebnis		-	-	-	6 598	204 508	211 106
Kapitalerhöhung (Akquisition Akara Gruppe)		11 448	54 316	-	-	-	65 764
Dividende an Aktionäre		-	-	-	-	-128 504	-128 504
Nennwertreduktion - Auszahlung an Aktionäre		-128 471	-	-	-	-	-128 471
Nennwertreduktion - Übertrag in die Reserven		-891 887	891 600	-	-	261	-26
Aktienbezogene Vergütungen		-	-637	3 500	-	-	2 863
Erwerb eigene Aktien		-	-	-5 179	-	-	-5 179
Total per 30.06.2022		153 437	995 295	-1 737	18 606	5 261 634	6 427 235

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2022 in Übereinstimmung mit IFRS. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement). Weitere Informationen sind in Anhang 2.4 «Umstellung auf IFRS» enthalten.

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

Anhang der Konzernrechnung

1 Einleitung

Unsere Strategie 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. Wir führen unser Immobilienportfolio aktiv und operieren in immobiliennahen Geschäftsfeldern zur Stärkung und Verbreiterung der Ertragsbasis sowie zur Streuung der Risiken.

In der Berichtsperiode gab es die folgenden wesentlichen finanzberichtsrelevanten Veränderungen:

- Akquisition/Integration der Akara Gruppe in die Swiss Prime Site Solutions (siehe Anhang 8.1)
- Neues Moody's Rating (siehe Anhang 6.1)
- Einführung der International Financial Reporting Standards (IFRS) (siehe Anhang 2.4)

Die Berichterstattung haben wir im Zusammenhang mit der Einführung von IFRS überarbeitet, um die Übersicht für die Adressaten zu steigern. Die Struktur des Anhangs folgt dem Interesse der Leserschaft und wichtige Annahmen sowie spezifische Rechnungslegungsgrundlagen werden zukünftig in den einzelnen Anhangsangaben erläutert.

Wir haben die Anhangsangaben auf die folgenden Kapitel zugeordnet:

- Performance; erläutert unsere Leistung je Aktie
- Segmente; zeigt unsere Bilanz und Erfolgsrechnung nach den Segmenten auf
- Immobilien; gibt Aufschluss über unsere Rendite- und Betriebsliegenschaften
- Finanzierung; legt die Information zu unserer Kapitalstruktur offen
- Plattformkosten; umfasst die Themen Löhne, übrige Aufwände und Steuern
- Übrige Offenlegungen; enthält die weiteren Offenlegungen

Des Weiteren haben wir den Hauptsitz der Swiss Prime Site AG im ersten Halbjahr 2022 von der Frohburgstrasse 1 in 4600 Olten an die Alpenstrasse 15 in 6300 Zug verlegt.

2 Abschlusserstellung und wesentliche Grundsätze

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Wir berichten seit 1. Januar 2022 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Entsprechend haben wir die Halbjahresberichterstattung per 30. Juni 2022 in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» und Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) erstellt. Diese Halbjahresrechnung beinhaltet nicht alle Informationen und Offenlegungen, wie sie in der jährlichen Konzernrechnung dargelegt werden. Sie sollte deshalb im Zusammenhang mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2021 betrachtet werden, die noch in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt wurde. Die Effekte der Erstanwendung zeigen wir in Anhang 2.4.

Der Halbjahresabschluss 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.

2.2 Änderung der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Wir haben die folgenden neuen bzw. revidierten Standards und Interpretationen erstmals mit der Halbjahresberichterstattung 2022 angewendet:

- IFRS 3 «Ansetzung gewisse Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten in einem Unternehmenszusammenschluss» (Änderung an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse), anwendbar per 1. Januar 2022
- IAS 16 «Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung» (Änderung an IAS 16 - Sachanlagen), anwendbar per 1. Januar 2022
- IAS 37 «Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages» (Änderung an IAS 37 – Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen), anwendbar per 1. Januar 2022

Die erstmals für den Halbjahresabschluss 2022 oder später einzuführenden neuen bzw. revidierten Standards bzw. Interpretationen wurden nicht vorzeitig angewandt. Mit der Einführung der revidierten Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die konsolidierte Jahresrechnung erfolgen.

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Halbjahres- und Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Gruppenleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

2.3.1 Fair Value-Bewertungen

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwenden wir so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren ordnen wir die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie ein:

Fair Value-Hierarchien

Stufe 1	Der Fair Value wurde aufgrund von Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
Stufe 2	Der Fair Value wurde aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
Stufe 3	Der Fair Value wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Marktdaten basieren.

- Wenn die zur Bestimmung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, ordnen wir die Bewertung zum Fair Value in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zu, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.
- Wir halten Bestandsliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsareale, zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 13 066.444 Mio. [CHF 12 793.500 Mio.]. Die Liegenschaften sind nach den Grundsätzen von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» zum Fair Value bewertet. Die Bewertungen basieren auf Schätzungen und Annahmen, die in Anhang 5.2 «Liegenschaften» sowie im Bericht des Bewertungsexperten Wüest Partner AG beschrieben sind.

2.3.2 Wertminderungen von Goodwill

- Den mindestens jährlich durchgeführten Impairment-Tests legen wir Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde.
- Zentrale Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

2.3.3 Latente Steuern

- Latente Steuerverpflichtungen berechnen sich aus der temporären Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert einer Bilanzposition («balance sheet liability method»).
- Die Berechnung der latenten Steuern auf temporären Bewertungsdifferenzen im Immobilienportfolio berechnen wir einzeln pro Liegenschaft anhand den kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Berechnungsparameter (insb. Steuersätze) überprüfen wir mindestens einmal pro Jahr und passen sie wo nötig an.
- Kantone mit monistischem Steuersystem erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, welche neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge, je nach bestehender effektiver Haltedauer, enthalten. Die Grundstückgewinnsteuern reduzieren sich durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften.
- Bei zum Verkauf gehaltenen Liegenschaften rechnen wir mit der effektiven Haltedauer. Bei den übrigen Liegenschaften gehen wir von einer Besitzdauer von 20 Jahren oder der effektiven Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt, aus. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.
- Sofern es sich bei der Aufwertung von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt.

2.4 Umstellung auf IFRS

Seit dem Geschäftsjahr 2022 berichten wir nach dem Rechnungslegungsstandard IFRS. Die Vergleichszahlen haben wir an den neuen Standard angepasst, die Erstanwendung von IFRS erfolgte somit per 1. Januar 2021. Die Umstellung erfolgte so nahe wie möglich an den bisher angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen nach Swiss GAAP FER. Die für die Erstellung und Präsentation der konsoli-

dierten Halbjahresrechnung 2022 angewandten Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS weichen in folgenden Punkten von den Grundsätzen der nach Swiss GAAP FER erstellten Konzernrechnung 2021 ab:

2.4.1 Liegenschaften

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt wie bisher zum Fair Value gemäss den Vorgaben von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien». Neu werden selbst genutzte Liegenschaften (z. B. Büro und Retail) gemäss IAS 16 respektive IAS 40.10 (anteilmässig) als Betriebsliegenschaften ausgewiesen. Die Bewertung der Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau erfolgt nach dem Neubewertungsmodell gemäss IAS 16 «Sachanlagen» zum Fair Value. Nach Erfassung der ordentlichen Abschreibungen in der Erfolgsrechnung wird eine positive Neubewertung dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzernkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Analog ist die Behandlung von Liegenschaften im Bau mit zukünftiger Nutzung als Betriebsliegenschaften. Betriebs- und Renditeliegenschaften werden unter IFRS in der Bilanz separat dargestellt.

2.4.2 Goodwill, Markennamen und Kundenstamm aus Akquisitionen

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitionsmethode. Goodwill aus Akquisitionen wird entsprechend zum Residualwert zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value des erworbenen Nettovermögens nach IFRS 3 aktiviert, nicht abgeschrieben und dafür jährlich, bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Der bisher nach Swiss GAAP FER direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Goodwill wird nicht rückwirkend aktiviert und es wurden keine sonstigen immateriellen Werte identifiziert, welche separat nach IAS 38 zu aktivieren sind.

2.4.3 Personalvorsorge

Nach IFRS werden leistungsorientierte Vorsorgepläne gemäss der Projected-Unit-Credit-Methode nach IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» berechnet, wogegen zuvor die Vorgaben von Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» zu beachten waren. Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen wird von externen Experten ermittelt. Die versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 entsteht. Nach IFRS ergibt sich für die Konzernrechnung unter IFRS eine Nettoverbindlichkeit bzw. ein Nettoguthaben, während sich unter Swiss GAAP FER keine zu bilanzierende Position ergab. Im Weiteren verändert sich der aus der Personalvorsorge ausgewiesene Personalaufwand unter IFRS gegenüber Swiss GAAP FER.

2.4.4 Leasing / Nutzungsrechte

Leasingverbindlichkeiten wurden zuvor nach Swiss GAAP FER 13 «Leasinggeschäfte» als operatives Leasing behandelt. Unter IFRS werden die Nutzungsrechte aus zugemieteten Liegenschaften und Baurechten aktiviert und die entsprechenden Leasingverbindlichkeiten passiviert, es sei denn, die Laufzeit der Vereinbarung beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Die Anwendung von IFRS 16 «Leasingverhältnisse» resultiert in einer wesentlichen Bilanzverlängerung. In der Erfolgsrechnung ergibt sich eine Aufwandsverschiebung von Immobilienaufwand (Fremdmieten und Baurechtszinsen) zu Abschreibungen sowie zu Finanzaufwand (Zinsaufwand).

Die den Rendite- und Betriebsliegenschaften zuordenbaren Nutzungsrechte (Miet- und Baurechtsverträge) werden gemäss IFRS 16 resp. IAS 40.50d brutto ausgewiesen, indem der Zeitwert der Leasingverbindlichkeit dem Fair Value der Liegenschaft hinzugefügt wird.

Die übrigen Nutzungsrechte (z. B. Büroflächen Wincasa und Verkaufsflächen Jelmoli) werden zum Zeitwert erfasst und linear über die Laufzeit abgeschrieben.

2.4.5 Langfristige Fertigungsaufträge

Langfristige Fertigungsaufträge werden neu nach IFRS 15 «Erlöse aus Verträgen mit Kunden» beurteilt. Unter Swiss GAAP FER 22 «Langfristige Aufträge» wurde der Erfolg aus dem Projekt Espace Tourbillon (Gebäude C und D) auf zwei Komponenten (Land/Projekt und Werkvertrag) mit unterschiedlicher Marge separiert. Gemäss IFRS 15 besteht nur eine Leistungsverpflichtung (Verkauf eines schlüsselfertigen Objekts, bestehend aus Landverkauf und Gebäudeerrichtung), wodurch unter IFRS die Aufteilung der Marge entfällt. Da die Fertigstellung der Gebäude im Jahr 2021 erfolgte und ab diesem Zeitpunkt keine Differenz mehr zwischen Swiss GAAP FER und IFRS besteht, betrifft diese Anpassung im vorliegenden Konzernrechnung ausschliesslich die Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2021 sowie die Erfolgsrechnung des Vorjahres.

2.4.6 Finanzaktiven / Finanzverbindlichkeiten / derivative Finanzinstrumente

Die Finanzaktiven werden nach IFRS 9 entsprechend ihren Eigenschaften klassifiziert. Aktivdarlehen halten wir bis zum Ende der Laufzeit und sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die sonstigen Finanzaktiven sind zum Fair Value bewertet. Finanzverbindlichkeiten werden nach IFRS 9 bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden sie zu den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wobei mittels Effektivzinsmethode die Differenz zwischen

dem Buchwert und dem Rückzahlungswert amortisiert wird. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den Finanzverbindlichkeiten bilanziert.

2.4.7 Aktivierte Eigenleistungen

Im Betriebsertrag werden aktivierte Eigenleistungen als separate Ertragsposition ausgewiesen. Sie beinhalten Arbeiten im Rahmen der eigenen Projektentwicklungen und Bauprojekte, konzerninterne Dienstleistungen für Baumanagement und Entwicklung von Software. Die Bewertung erfolgt zu Herstellkosten.

2.4.8 Latente Ertragssteuern

Aus den erwähnten Bewertungs- und Bilanzierungsanpassungen resultieren entsprechende Auswirkungen auf die latenten Steuern in der Bilanz sowie der Erfolgsrechnung.

Die Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach IFRS erfolgten rückwirkend auf den 1. Januar 2021 (Restatement). In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen des Wechsels von Swiss GAAP FER auf IFRS auf den Gewinn sowie das Eigenkapital dargestellt:

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021
Gewinn nach FER	257 103
Überleitung zu IFRS:	
Abschreibung Betriebsliegenschaften (IAS 16)	– 1 109
Wegfall Neubewertung Betriebsliegenschaften (IAS 16)	– 8 755
Anpassung Aufwand Personalvorsorge (IAS 19)	– 1 351
Zinsertrag aus Personalvorsorge (IAS 19)	45
Wertanpassung Nutzungsrechte Renditeliegenschaften (IFRS 16)	– 1 505
Abschreibungen Nutzungsrechte (IFRS 16)	– 2 905
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	– 2 040
Wegfall Mietaufwand aufgrund Bilanzierung Leasing (IFRS 16)	6 364
Anpassung Ertrag aus Immobilienentwicklungen (IFRS 15)	2 192
Latente Steuern und übrige Effekte	3 459
Total Anpassungen Gewinn	– 5 605
Total Gewinn nach IFRS	251 498

in CHF 1 000	01.01.2021	30.06.2021	31.12.2021
Eigenkapital nach FER	6 085 629	6 087 840	6 338 679
Überleitung zu IFRS:			
Umklassierung Rendite- in Betriebsliegenschaften (IAS 16)	– 521 437	– 539 322	– 597 611
Umklassierung Betriebs- von Renditeliegenschaften (IAS 16)	521 437	539 322	597 611
Vorsorgeguthaben (IAS 19)	59 648	112 921	80 239
Vorsorgeverbindlichkeit (IAS 19)	– 151	–	–
Nutzungsrechte Renditeliegenschaften (IFRS 16)	241 696	240 191	238 702
Nutzungsrechte (IFRS 16)	48 944	46 039	43 132
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	– 12 593	– 12 593	– 13 661
Langfristige Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	– 278 047	– 273 721	– 268 331
Immobilienentwicklungen (IFRS 15)	– 3 703	– 1 511	–
Latente Steuern und übrige Effekte	– 5 987	– 15 419	– 9 078
Total Anpassungen Eigenkapital	49 807	95 907	71 003
Total Eigenkapital nach IFRS	6 135 436	6 183 747	6 409 682

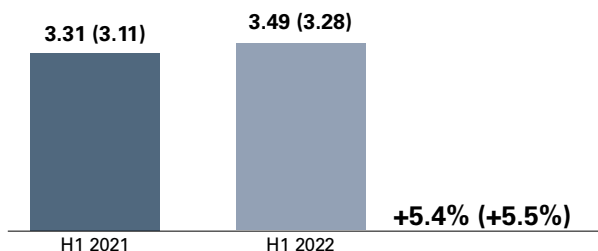
Die obengenannten Auswirkungen haben einen entsprechenden Einfluss auf die einzelnen Positionen in der Geldflussrechnung. Aus Anwendung von IFRS 16 verschieben sich die Geldflüsse aus Leasingverhältnissen im Umfang von CHF 6.364 Mio. vom Geldfluss aus Betriebstätigkeit in den Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit. Ansonsten bleiben die ausgewiesenen Geldflüsse (Geldfluss aus Betriebstätigkeit, Geldfluss aus Investitionstätigkeit, Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit) unverändert.

3 Performance

3.1 Kennzahlen pro Aktie

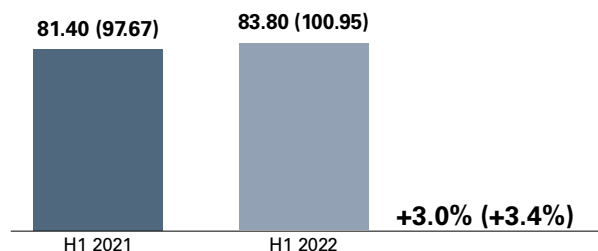
Gewinn pro Aktie (verwässerter Gewinn pro Aktie)

in CHF bzw. %



NAV nach latenten Steuern (NAV vor latenten Steuern)

in CHF bzw. %



Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Gewinn pro Aktie (EPS)	3.31	3.49
Verwässerter Gewinn pro Aktie	3.11	3.28
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	97.67	100.95
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	81.40	83.80

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

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Gewinn, Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG	251 498	267 407
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	1 542	1 542
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	253 040	268 949

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

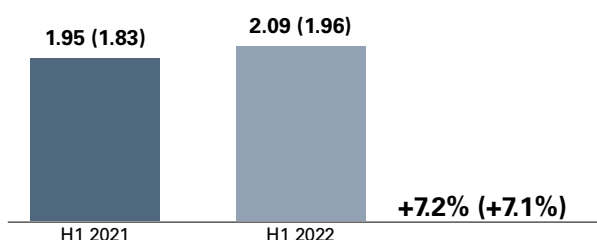
	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Ausgegebene Aktien per 01.01.	75 970 364	75 970 364
Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 04.01.2022	–	731 612
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien (180 Tage)	–3 520	–7 246
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	75 966 844	76 694 730
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 334 160	5 334 160
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	81 301 004	82 028 890

3.2 Funds From Operations (FFO)

Funds From Operations (FFO) zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten.

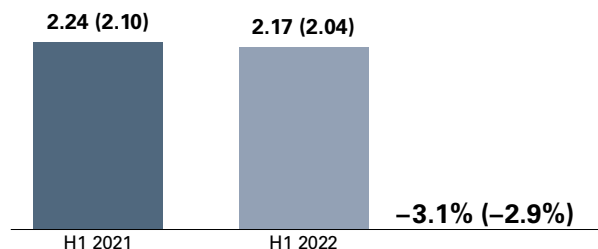
FFO I pro Aktie (FFO I pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



FFO II pro Aktie (FFO II pro Aktie verwässert)

in CHF bzw. %



in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Betriebsgewinn (EBIT)	348 531	365 384
Abschreibungen	11 324	12 004
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	-134 288	-166 585
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	-36 011	-14 654
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	-500	-500
Bewertung Personalvorsorge (IAS 19)	1 306	25
Zahlungen aus bilanzierten Leasingverträgen	-6 364	-6 909
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	-27 157	-19 109
Zahlungswirksame Zinserträge und Dividenden	935	1 610
Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	-9 694	-10 990
FFO I	148 082	160 276
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	36 011	14 654
Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	-14 248	-8 227
FFO II	169 845	166 703
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	75 966 844	76 694 730
FFO I pro Aktie in CHF	1.95	2.09
FFO II pro Aktie in CHF	2.24	2.17
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien verwässert	81 301 004	82 028 890
FFO I pro Aktie in CHF verwässert	1.83	1.96
FFO II pro Aktie in CHF verwässert	2.10	2.04

4 Segmentberichterstattung

Wir betreiben in unserem Kerngeschäft das Kaufen, Verkaufen, Verwalten, Vermieten und Entwickeln von Liegenschaften. Zudem arbeiten wir in weiteren immobiliennahen Geschäftsfeldern.

Die Konzernabschlussdaten teilen wir in folgende berichtspflichtigen Segmente auf:

- Immobilien, beinhaltend Kauf, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften sowie die zentralen Konzernfunktionen
- Dienstleistungen, bestehend aus den immobiliennahen Services Asset Management, Immobiliendienstleistungen und Detailhandel

Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2022

	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2022 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	40.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.3%	23.7% ¹	n.a.	–	8.3%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.3%	5.1% ¹	n.a.	n.a.	4.2%
Personalbestand / FTE	79	1 450	1 529	–	1 529

¹ Nicht enthalten ist die Anpassung der aktivierten Verlustvorräte aus Vorperioden von CHF 6.919 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2022 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	222 818	6 716	229 534	– 15 352	214 182
davon von Dritten	207 466	6 716	214 182	–	214 182
davon von anderen Segmenten	15 352	–	15 352	– 15 352	–
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	203	–	203	–	203
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	–	8 435	8 435	–	8 435
Ertrag aus Asset Management	–	27 162	27 162	–	27 162
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	–	73 208	73 208	– 13 711	59 497
Ertrag aus Retail	–	57 404	57 404	– 12	57 392
Aktivierete Eigenleistungen	1 273	1 088	2 361	4 260	6 621
Andere betriebliche Erträge	830	5 806	6 636	– 1 263	5 373
Betriebsertrag	225 124	179 819	404 943	– 26 078	378 865
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	166 585	–	166 585	–	166 585
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	500	–	500	–	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	14 654	–	14 654	–	14 654
Immobilienaufwand	– 31 880	– 19 914	– 51 794	25 374	– 26 420
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	–	– 7 661	– 7 661	–	– 7 661
Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften	– 103	–	– 103	–	– 103
Warenaufwand	–	– 30 038	– 30 038	–	– 30 038
Personalaufwand	– 12 292	– 82 815	– 95 107	309	– 94 798
Sonstiger Betriebsaufwand	– 9 048	– 15 543	– 24 591	395	– 24 196
Abschreibungen	– 3 101	– 8 903	– 12 004	–	– 12 004
Betriebsaufwand	– 56 424	– 164 874	– 221 298	26 078	– 195 220
Betriebsgewinn (EBIT)	350 439	14 945	365 384	–	365 384

Bilanzpositionen per 30.06.2022

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2022 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	13 066 444	–	13 066 444	–	13 066 444
Nutzungsrechte Leasing	238 786	39 809	278 595	–	278 595
Übrige Aktiven	200 119	453 885	654 004	– 213 876	440 128
Total Aktiven	13 505 349	493 694	13 999 043	– 213 876	13 785 167
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 291 026	64 676	5 355 702	–	5 355 702
Leasingverbindlichkeiten	238 789	40 035	278 824	–	278 824
Übrige Verbindlichkeiten	1 639 256	298 026	1 937 282	– 213 876	1 723 406
Total Verbindlichkeiten	7 169 071	402 737	7 571 808	– 213 876	7 357 932
Total Eigenkapital	6 336 278	90 957	6 427 235	–	6 427 235
Total Investitionen ins Anlagevermögen	177 509	177 325	354 834	–	354 834

Performance-Kennzahlen 01.01.–30.06.2021

	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2021 Total Konzern
LTV Immobilienportfolio	40.2% ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.5%	-13.8% ²	n.a.	n.a.	8.2%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	4.4%	-3.3% ²	n.a.	n.a.	4.2%
Personalbestand / FTE	71	1 384	1 455	-	1 455

¹ LTV per 31.12.2021

² Nicht enthalten ist die Anpassung der aktivierten Verlustvorräte von CHF 1.543 Mio.

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2021

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2021 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	222 444	6 414	228 858	- 15 492	213 366
davon von Dritten	206 952	6 414	213 366	-	213 366
davon von anderen Segmenten	15 492	-	15 492	- 15 492	-
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	36 255	-	36 255	-	36 255
Ertrag aus Asset Management	-	8 300	8 300	-	8 300
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	-	70 429	70 429	- 13 569	56 860
Ertrag aus Retail	-	45 994	45 994	- 3	45 991
Aktivierete Eigenleistungen	-	1 543	1 543	3 164	4 707
Andere betriebliche Erträge	1 064	3 916	4 980	- 744	4 236
Betriebsertrag	259 763	136 596	396 359	- 26 644	369 715
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	134 288	-	134 288	-	134 288
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	500	-	500	-	500
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	36 011	-	36 011	-	36 011
Immobilienaufwand	- 31 116	- 20 026	- 51 142	25 699	- 25 443
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	- 24 801	-	- 24 801	-	- 24 801
Warenaufwand	-	- 24 765	- 24 765	-	- 24 765
Personalaufwand	- 10 291	- 77 022	- 87 313	198	- 87 115
Sonstiger Betriebsaufwand	- 7 716	- 11 566	- 19 282	747	- 18 535
Abschreibungen	- 3 327	- 7 997	- 11 324	-	- 11 324
Betriebsaufwand	- 77 251	- 141 376	- 218 627	26 644	- 191 983
Betriebsgewinn (EBIT)	353 311	- 4 780	348 531	-	348 531

Bilanzpositionen per 31.12.2021

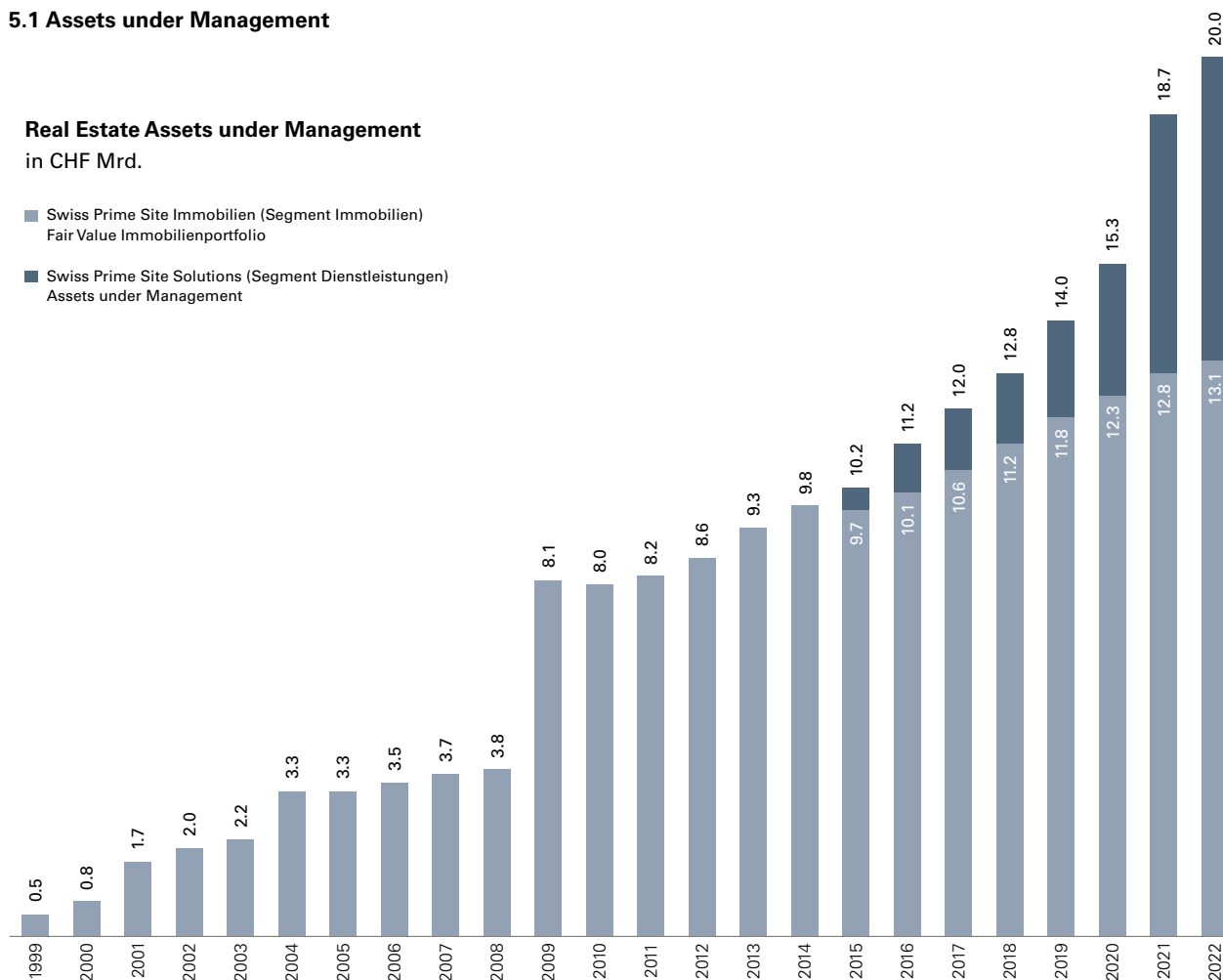
in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Dienst- leistungen	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2021 Total Konzern
Immobilienportfolio (ohne Leasing)	12 793 500	-	12 793 500	-	12 793 500
Nutzungsrechte Leasing	238 701	43 133	281 834	-	281 834
Übrige Aktiven	191 247	319 796	511 043	- 87 041	424 002
Total Aktiven	13 223 448	362 929	13 586 377	- 87 041	13 499 336
Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing)	5 148 042	-	5 148 042	-	5 148 042
Leasingverbindlichkeiten	238 701	43 291	281 992	-	281 992
Übrige Verbindlichkeiten	1 516 234	230 427	1 746 661	- 87 041	1 659 620
Total Verbindlichkeiten	6 902 977	273 718	7 176 695	- 87 041	7 089 654
Total Eigenkapital	6 320 472	89 210	6 409 682	-	6 409 682
Total Investitionen ins Anlagevermögen	303 180	16 127	319 307	-	319 307

5 Immobilien

5.1 Assets under Management

Real Estate Assets under Management in CHF Mrd.

- Swiss Prime Site Immobilien (Segment Immobilien)
Fair Value Immobilienportfolio
- Swiss Prime Site Solutions (Segment Dienstleistungen)
Assets under Management



5.2 Liegenschaften

Unsere Liegenschaften lassen wir in Übereinstimmung mit den IFRS-Rechnungslegungsprinzipien nach dem Fair Value durch das Liegenschaftsbewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewerten. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bei welcher die zukünftigen Cashflows marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert werden. Die verwendeten Input Faktoren werden von Wüest Partner AG aufgrund deren umfassender Marktkenntnis festgelegt, von uns kritisch überprüft und miteinander besprochen.

Weiterführende Informationen sind im Bericht von Wüest Partner enthalten.

Veränderung der Liegenschaften

in CHF 1 000	Bestands- liegenschaf- ten (inkl. Bauland)	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total Rendite- liegenschaf- ten	Betriebslie- genschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungsliegen- schaften	Total Portfolio
	IAS 40	IAS 40		IAS 16	IAS 40 IFRS 5	IAS 2	
Total per 01.01.2021 (gemäss Bewerter)	10 863 133	721 649	11 584 782	521 437	216 401	–	12 322 620
Käufe	18 082	–	18 082	–	–	–	18 082
Investitionen	119 643	128 748	248 391	2 224	23 338	–	273 953
Aktivierete Bauzinsen	533	5 438	5 971	–	439	–	6 410
Umklassierungen	–257 844	–14 952	–272 796	60 037	159 293	53 466	–
Abgänge aus Verkauf	–	–1 609	–1 609	–	–144 770	–	–146 379
Positive Fair Value-Anpassung	469 388	18 680	488 068	–	167	–	488 235
Negative Fair Value-Anpassung	–168 676	–9 914	–178 590	–	–4 744	–	–183 334
Fair Value-Anpassung (ohne Leasing)	300 712	8 766	309 478	–	–4 577	–	304 901
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–1 041			–1 041
Neubewertung Betriebsliegenschaf- ten im Gesamtergebnis				14 954			14 954
Total per 31.12.2021 (gemäss Bewerter)	11 044 259	848 040	11 892 299	597 611	250 124	53 466	12 793 500
Nutzungsrechte aus Leasing	238 702		238 702				238 702
Total Buchwert per 31.12.2021	11 282 961	848 040	12 131 001	597 611	250 124	53 466	13 032 202
Käufe	19 525	36 571	56 096	–	–	–	56 096
Investitionen	47 187	67 980	115 167	1 289	484	1 866	118 806
Aktivierete Bauzinsen	42	1 983	2 025	–	352	–	2 377
Umklassierungen	52 360	–51 250	1 110	–8 645	–	7 535	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–79 765	–103	–79 868
Positive Fair Value-Anpassung	188 641	37 483	226 124	–	6 012	–	232 136
Negative Fair Value-Anpassung	–57 996	–5 877	–63 873	–	–145	–	–64 018
Fair Value-Anpassung (ohne Leasing)	130 645	31 606	162 251	–	5 867	–	168 118
Abschreibung Betriebsliegenschaften				–802			–802
Neubewertung Betriebsliegenschaften				8 217			8 217
Total per 30.06.2022 (gemäss Bewerter)	11 294 018	934 930	12 228 948	597 670	177 062	62 764	13 066 444
Nutzungsrechte aus Leasing	237 169		237 169				237 169
Total Buchwert per 30.06.2022	11 531 187	934 930	12 466 117	597 670	177 062	62 764	13 303 613

Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Liegenschaften bewegten sich am Bilanzstichtag in der Bandbreite von 1.65% bis 4.85% [1.70% bis 4.85% per 31. Dezember 2021]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 2.71% [2.75% per 31. Dezember 2021].

Folgende Liegenschaften haben wir im ersten Halbjahr 2022 umklassifiziert:

- Olten, Solothurnerstrasse 231 (Anteil am Usego-Areal - Baufeld B) von Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale in zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
- Richterswil, Gartenstrasse 7. Nach Abschluss des Neubaus erfolgte die Umklassierung in die Bestandsliegenschaften
- Änderungen im Eigennutzungsanteil (Olten, Frohburgstrasse 1 / Zürich, Hardstrasse 201, Prime Tower / Zürich, Seidengasse 1, Jelmoli) führten zu Umklassierungen von Betriebsliegenschaften zu Bestandsliegenschaften

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 30.06.2022

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	62.585	10 790.951	1 215.214	997.694
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.08	2.71	2.67	2.96
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.70	4.05
Minimaler Diskontierungssatz	%	2.20	1.65	2.15	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	70 bis 692	120 bis 530	255 bis 816
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	75 bis 960	25 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 9 000	120 bis 1 190	395 bis 950
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	240 bis 570
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	20 bis 300	41 bis 272	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2021

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	43.033	10 552.324	1 191.167	1 006.976
Nicht beobachtbare Inputfaktoren					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	3.42	2.76	2.70	3.10
Maximaler Diskontierungssatz	%	4.95	4.85	4.75	4.05
Minimaler Diskontierungssatz	%	3.10	1.70	2.15	2.35
Mietertrag Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 692	120 bis 530	255 bis 285
Mietertrag Büro	CHF pro m ² p.a.	–	80 bis 930	90 bis 780	180 bis 535
Mietertrag Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	60 bis 9 000	120 bis 1 190	240 bis 395
Mietertrag Gewerbe	CHF pro m ² p.a.	–	55 bis 380	80 bis 210	220 bis 280
Mietertrag Lager	CHF pro m ² p.a.	–	25 bis 500	48 bis 200	90 bis 170
Mietertrag Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	50 bis 650	100 bis 600	90 bis 635
Mietertrag Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	–	40 bis 400	40 bis 160	75 bis 200

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Liegenschaften

² Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Der Fair Value des gesamten Immobilienportfolios wird auf Basis der bestmöglichen Verwendung ermittelt (highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren für Liegenschaften, bei denen die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung abweicht, sind in den obenstehenden Tabellen separat dargestellt.

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften bezüglich der Diskontierungssätze per 30.06.2022

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
2.28%	18.50%	2 217 400	14 223 600
2.39%	13.10%	1 575 700	13 581 900
2.50%	8.30%	998 400	13 004 600
2.60%	3.90%	467 500	12 473 700
2.71% (Bewertung per 30.06.2022)	-	-	12 006 200
2.81%	-3.90%	-469 600	11 536 600
2.92%	-7.40%	-885 700	11 120 500
3.02%	-10.50%	-1 260 900	10 745 300
3.13%	-13.60%	-1 632 100	10 374 100
3.23%	-16.40%	-1 968 300	10 037 900
3.34%	-19.00%	-2 283 100	9 723 100

Sensitivität des Fair Values der Bestandsliegenschaften bezüglich der Diskontierungssätze per 31.12.2021

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
2.33%	18.00%	2 113 700	13 857 200
2.44%	12.80%	1 498 800	13 242 300
2.54%	8.10%	954 500	12 698 000
2.65%	3.80%	448 000	12 191 500
2.75% (Bewertung per 31.12.2021)	-	-	11 743 500
2.86%	-3.80%	-449 000	11 294 500
2.96%	-7.20%	-848 300	10 895 200
3.07%	-10.30%	-1 214 500	10 529 000
3.17%	-13.30%	-1 566 200	10 177 300
3.28%	-16.10%	-1 890 200	9 853 300
3.38%	-18.70%	-2 193 900	9 549 600

Die obenstehenden Sensitivitäten zeigen ausschliesslich den Einfluss einer Änderung der Diskontierungssätze. Je nach Szenario könnten sich auch andere Parameter, mit teilweise gegenläufigen Effekten (z. B. Indexierung), ändern und entsprechend die Bewertung beeinflussen.

Details zum zukünftigen Ertrag aus Vermietung von bestehenden Verträgen

Per 30. Juni 2022 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2021 Zukünftiger Mietenertrag in CHF 1 000	Anteil in %	30.06.2022 Zukünftiger Mietenertrag in CHF 1 000	Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	54 488	12.2	56 774	12.4
Über 1 Jahr	49 481	11.1	59 046	12.9
Über 2 Jahre	47 663	10.7	46 885	10.3
Über 3 Jahre	45 401	10.2	50 055	11.0
Über 4 Jahre	44 719	10.0	61 901	13.6
Über 5 Jahre	45 171	10.1	26 261	5.8
Über 6 Jahre	17 524	3.9	16 213	3.6
Über 7 Jahre	14 080	3.2	21 057	4.6
Über 8 Jahre	22 160	5.0	14 013	3.1
Über 9 Jahre	11 037	2.5	37 080	8.1
Über 10 Jahre	94 825	21.1	67 411	14.6
Total	446 549	100.0	456 696	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte usw.) von insgesamt CHF 26.486 Mio. (CHF 21.286 Mio.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Immobiliensegments dargestellt und basiert auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30. Juni 2022 [30. Juni 2021].

Grösste externe Mieter

in % des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsetrags	30.06.2021	30.06.2022
Tertianum	5.7	6.5
Coop	5.3	5.0
Magazine zum Globus	4.6	4.6
Swisscom	3.4	3.4
Zurich Insurance Group	2.5	2.5
Total	21.5	22.0

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. Anlagevolumen: ca. CHF 244 Mio. Weitere Informationen: stueckipark.ch
Projektstand	1. Etappe fertiggestellt, 2. Etappe in Realisierung
Stand Vermietung	Haus F und I (Labor & Büro) in Vermarktung, Haus H und G (Labor und Büro) zu 100% vermietet
Fertigstellung	1. Etappe: 2021, 2. Etappe: 2024

Basel, Steinenvorstadt 5

Projektbeschreibung	Totalsanierung und Umnutzung einer Retail-Liegenschaft zu Wohnen mit Services, Gastronomie und Retailnutzungen im Erdgeschoss/Untergeschoss. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt 6 Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und 5 Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 55 Mio.
Projektstand	In Planung
Stand Vermietung	Zwischenvermietung
Fertigstellung	2025

Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9: Alto Pont-Rouge

Projektbeschreibung	Neubau einer Dienstleistungsimmoblie mit 15 Obergeschossen und flexibel nutzbaren Flächen. Anlagevolumen: ca. CHF 306 Mio. Weitere Informationen: alto-pont-rouge.ch
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	In Vermarktung; Vermietungsstand 50%
Fertigstellung	2023

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

Projektbeschreibung	Neubau einer Seniorenresidenz mit 60 Appartements und einer Pflegeabteilung mit 40 Betten. Anlagevolumen: ca. CHF 74 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

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, Gastronomie und Freizeit. Anlagevolumen: ca. CHF 144 Mio. (Umbau, erweiterter Grundausbau) Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Grundausbau abgeschlossen
Stand Vermietung	In Vermarktung; Vermietungsstand: 85%
Fertigstellung	2022 (Vollausbau)

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

Projektbeschreibung	Entwicklung Baulandreserve und Realisierung Neubau. Grosse zusammenhängende Flächen für innovative Unternehmen, u.a. Labornutzungen. Anlagevolumen: ca. CHF 98 Mio. Weitere Informationen: jed.swiss
Projektstand	Baufreigabe erfolgt
Stand Vermietung	In Vermarktung; Vermietungsstand: 50%
Fertigstellung	2024

Olten, USEGO-Park - Tertianum Olten

Projektbeschreibung	Auf dem USEGO-Areal in Olten entsteht ein Wohn- und Pflegezentrum für Tertianum. Anlagevolumen: ca. CHF 35 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

Zürich, Müllerstrasse 16, 20

Projektbeschreibung	Totalsanierung einer Büroliegenschaft. Die Liegenschaft verfügt über sechs Vollgeschosse, ein Attika- sowie Technikgeschoss und drei Untergeschosse. Anlagevolumen: ca. CHF 222 Mio.
Projektstand	In Realisierung
Stand Vermietung	100% vermietet
Fertigstellung	2023

Detailliertere Beschreibungen zu den Entwicklungs- und Neubauprojekten sind auf unserer Website unter www.sps.swiss/de/immobilien/projekte veröffentlicht.

5.3 Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	36 011	14 654
Total Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	36 011	14 654

Im ersten Halbjahr 2022 haben wir neun Liegenschaften verkauft:

- Sieben Bestandsliegenschaften an den Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial im Rahmen der Lancierung («Seed-Portfolio»). Die Transaktion im Gesamtumfang von rund CHF 80 Mio. erfolgte zu Marktkonditionen gemäss Gutachten von unabhängigen Bewertern und wurde von der FINMA bewilligt.
- Zwei Bestandsliegenschaften in St. Gallen (Spisergasse 12 und Turmgasse)

Folgende Liegenschaften haben wir im Halbjahr 2021 verkauft:

- Genf, Espace Tourbillon – Stockwerkeinheiten im Gebäude A
- Genf, Espace Tourbillon – Gebäude E
- Richterswil, Gartenstrasse 15
- Zürich, Stadelhoferstrasse 18/20

5.4 Immobilienaufwand

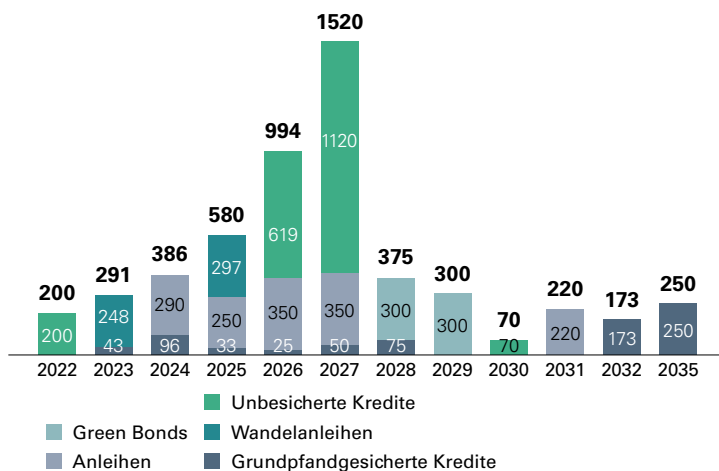
in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Unterhalt und Reparaturen	–6 937	–8 355
Nebenkosten zulasten Eigentümer	–7 577	–7 692
Liegenschaftsbezogene Versicherungen und Gebühren	–3 920	–3 878
Reinigung, Energie und Wasser	–2 067	–1 996
Aufwand für Dritteleistungen	–2 229	–2 504
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–2 713	–1 995
Total Immobilienaufwand	–25 443	–26 420

6 Finanzierung

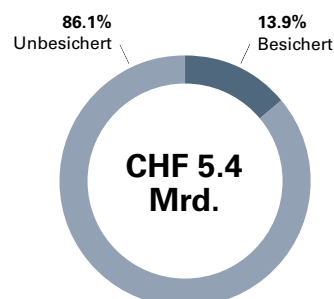
6.1 Finanzverbindlichkeiten

Fälligkeitsprofil (ohne Leasing)

Zu Nominalwerten in CHF Mio.



Finanzierungsstruktur (ohne Leasing)



in CHF 1 000	31.12.2021	30.06.2022
Grundpfandgesicherte Kredite	858	833
Unbesicherte Kredite (Private Placement)	–	200 000
Wandelanleihen	–	246 504
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	13 661	13 879
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 519	461 216
Grundpfandgesicherte Kredite	844 700	744 700
Unbesicherte Kredite	1 702 000	1 809 000
Wandelanleihen	541 165	295 411
Anleihen (inkl. Green Bonds)	2 059 319	2 059 254
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	268 331	264 945
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	5 415 515	5 173 310
Total Finanzverbindlichkeiten	5 430 034	5 634 526

Auf Basis der Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasing) des Segments Immobilien betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 40.5% [40.2% per 31. Dezember 2021]. Unsere solide Finanzierungsstruktur ist eines von mehreren Hauptelementen, weshalb Moody's uns im Januar 2022 mit dem langfristigen Emittenten-Rating A3 bewertet hat.

Anleihen

		CHF 190 Mio. 2024	CHF 100 Mio. 2024	CHF 250 Mio. 2025	CHF 350 Mio. 2026
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	190.000	100.000	250.000	350.000
Bilanzwert per 30.06.2022	CHF Mio.	189.952	99.796	249.967	351.453
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	189.940	99.755	249.962	351.639
Zinssatz	%	1.0	2.0	0.5	0.825
Laufzeit	Jahre	6	10	9	9
Fälligkeit	Datum	16.07.2024	10.12.2024	03.11.2025	11.05.2026
Valorenummer		39 863 325 (SPS181)	25 704 217 (SPS142)	33 764 553 (SPS161)	36 067 729 (SPS17)
Fair Value per 30.06.2022	CHF Mio.	188.195	101.050	239.875	336.525
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	194.370	105.350	252.625	358.750

		CHF 350 Mio. 2027	Green Bond CHF 300 Mio. 2028	Green Bond CHF 300 Mio. 2029	CHF 220 Mio. 2031
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	350.000	300.000	300.000	220.000
Bilanzwert per 30.06.2022	CHF Mio.	351.358	299.391	299.396	217.941
Bilanzwert per 31.12.2021	CHF Mio.	351.499	299.338	299.356	217.830
Zinssatz	%	1.25	0.375	0.65	0.375
Laufzeit	Jahre	8	7	9	12
Fälligkeit	Datum	02.04.2027	11.02.2028	18.12.2029	30.09.2031
Valorenummer		41 904 099 (SPS19)	58 194 781 (SPS21)	58 194 773 (SPS200)	48 850 668 (SPS192)
Fair Value per 30.06.2022	CHF Mio.	338.100	272.400	265.500	179.850
Fair Value per 31.12.2021	CHF Mio.	364.525	299.100	302.550	213.730

Wandelanleihen

			CHF 250 Mio. 2023	CHF 300 Mio. 2025
Emissionsvolumen, nominal		CHF Mio.	250.000	300.000
Nominalwert per 30.06.2022		CHF Mio.	247.500	296.630
Bilanzwert per 30.06.2022		CHF Mio.	246.504	295.411
Bilanzwert per 31.12.2021		CHF Mio.	245.990	295.175
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 30.06.2022		CHF Mio.	242.996	288.176
Fair Value per 31.12.2021		CHF Mio.	248.861	301.821

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

Wandelanleihen	31.12.2021 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	30.06.2022 Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
0.25%-Wandelanleihe 16.06.2016–16.06.2023, Emissionsvolumen CHF 250.000 Mio., Nominalwert CHF 247.500 Mio.	104.07	2 378 206	104.07	2 378 206
0.325%-Wandelanleihe 16.01.2018–16.01.2025, Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio., Nominalwert CHF 296.630 Mio.	100.35	2 955 954	100.35	2 955 954
Total Anzahl möglicher Aktien		5 334 160		5 334 160

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Leasingverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2021 Total Nominal- wert	30.06.2022 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	4 238 488	4 465 463
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	576 000	576 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	284 700	264 700
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	32 500	32 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	–	–
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	20 000	20 000
Total Finanzverbindlichkeiten	5 151 688	5 358 663

Künftige Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2022 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	447 337	448 923	305	200 833	285	247 500	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10 577	10 577	-	10 577	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	124 050	124 050	-	124 050	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	4 908 365	5 111 780	18 687	-	18 687	-	36 921	43 700	82 815	2 359 130	44 340	2 507 500
Leasingverbind- lichkeiten	278 824	421 481	1 991	5 129	1 968	5 150	3 866	10 356	11 172	24 501	123 660	233 688
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 769 153	6 116 811	20 983	340 589	20 940	252 650	40 787	54 056	93 987	2 383 631	168 000	2 741 188

in CHF 1 000	31.12.2021 Bilanzwert	Zukünftige Geld- abflüsse	<6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		>5 Jahre	
			Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	858	862	4	858	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25 297	25 297	-	25 297	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	129 937	129 937	-	129 937	-	-	-	-	-	-	-	-
Langfristige Finanz- verbindlichkeiten ohne Leasing	5 147 184	5 336 855	18 084	-	15 131	-	30 735	291 200	69 487	1 772 130	52 588	3 087 500
Leasingverbind- lichkeiten	281 992	426 610	2 008	4 788	1 985	5 022	3 902	10 103	11 182	25 340	125 541	236 739
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 585 268	5 919 561	20 096	160 880	17 116	5 022	34 637	301 303	80 669	1 797 470	178 129	3 324 239

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 5.0 Jahre [5.8 Jahre per 31. Dezember 2021].

7 Plattformkosten

7.1 Personalaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Löhne und Gehälter	-72 079	-77 239
Sozialversicherungsaufwand	-3 889	-5 981
Personalvorsorge	-8 416	-8 420
Diverse Personalaufwände	-2 731	-3 158
Total Personalaufwand	-87 115	-94 798
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	1 677	1 722
Anzahl Vollzeitäquivalente per 30.06.	1 455	1 529

- Wir erfassen den Vorsorgeaufwand nach den Bestimmungen von IAS 19.
- Die Anwendung von IAS 19 hat zudem wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Vorsorgeguthaben und -verbindlichkeiten in der Bilanz.
- Bedingt durch das im Jahr 2022 gestiegene Zinsumfeld erhöht sich der Diskontierungsfaktor für den Halbjahresabschluss im Vergleich zum Jahresabschluss signifikant von 0.3% auf 2.2%. Neben einer Reduktion der Verpflichtungen vermindert sich jedoch auch der ökonomische Nutzen gemäss IFRIC 14, sodass die vorhandene Überdeckung in der IAS 19-Bilanz per Halbjahr aufgrund der Vermögensobergrenze nicht mehr aktivierbar ist und somit im Gegensatz zum Jahresende 2021 kein Aktivum mehr ausgewiesen werden kann. Die Wertänderung wurde im Gesamtergebnis erfasst.

7.2 Sonstiger Betriebsaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Aufwand mobiles Sachanlagevermögen und IT	-7 111	-7 796
Sachversicherungen, Gebühren	-414	-1 066
Kapitalsteuern	-2 030	-1 320
Verwaltungsaufwand	-4 592	-6 088
Beratungs- und Revisionsaufwand	-2 798	-4 819
Marketing	-1 670	-2 468
Inkasso- und Debitorenverluste	80	-639
Total sonstiger Betriebsaufwand	-18 535	-24 196

7.3 Ertragssteuern

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	-23 942	-19 343
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	-	126
Total laufende Ertragssteuern	-23 942	-19 217
Latente Steuern aus Neubewertungen und Abschreibungen	-58 513	-56 568
Latente Steuern aus Immobilienentwicklungen (langfristige Aufträge)	1 617	-
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7 865	5 940
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen	4	361
Latente Steuern aus Verlustvorträgen	1 543	-6 919
Total latente Steuern	-47 484	-57 186
Total Ertragssteuern	-71 426	-76 403

8 Übrige Offenlegungen

8.1 Konsolidierungskreis

- Zur Stärkung des Geschäftsbereichs Real Estate Asset Management (Segment Dienstleistungen) haben wir per 10. Januar 2022 100% der Anteile der Akara Gruppe erworben
- Zur Akara Gruppe gehören die Akara Funds AG (FINMA regulierter Fondsanbieter mit Fokus auf Wohn- und Kommerzimmobilien), die Akara Real Estate Management AG (Immobilienleistungen in den Bereichen Entwicklung, Realisation, Bewirtschaftung und Vermarktung), die Akara Property Development AG (Geschäftsführung für eine Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen KmGK) sowie die Akara Holding AG.
- Die Real Estate Assets under Management betragen zum Übernahmzeitpunkt insgesamt rund CHF 2.3 Mrd. und setzen sich aus dem «Akara Diversity PK», einem Immobilienfonds für steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen, dem Private Equity Produkt «Akara Property Development 1 KmGK» für qualifizierte Anleger und einer Entwicklungspipeline (u. a. Akara Tower, Baden) von über CHF 240 Mio. zusammen.
- Wir planen, die Akara-Gruppe bzw. die jeweiligen Gesellschaften im Verlauf des zweiten Halbjahres 2022 in die Swiss Prime Site Solutions zu integrieren und die beiden Fondsleitungen zu fusionieren.
- Mit dem Kauf der Akara Gruppe haben wir zudem die Unternehmerkommanditanteile der Akara Property Development 1 KmGK zum Preis von CHF 5 Mio. erworben. Die Anteile sind in den langfristigen Finanzanlagen bilanziert.
- Die Akara Gruppe hat im ersten Halbjahr 2022 einen Betriebsertrag von CHF 19.812 Mio., ein EBIT von CHF 5.742 Mio. und einen Gewinn von CHF 5.063 Mio. zum Konzernergebnis beigetragen.
- Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 0.365 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Beratungsaufwand unter dem sonstigen Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen).

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Akara Gruppe per Akquisitionsdatum 10. Januar 2022:

in CHF 1 000	10.01.2022
Flüssige Mittel	944
Forderungen und kurzfristige Darlehen (enthalten keine nicht einbringbaren Beträge)	17 142
Rechnungsabgrenzungen	9 074
Mobiles Sachanlagevermögen	1 159
Nutzungsrechte	1 727
Total Aktiven	30 046
Rechnungsabgrenzungen	9 660
Vorsorgeverbindlichkeiten	2 074
Sonstige Verbindlichkeiten	1 230
Leasingverbindlichkeiten	1 726
Total Verbindlichkeiten	14 690
Total identifizierte Nettoaktiven zum Fair Value	15 356
Kaufpreis in Aktien (724'691 Aktien der Swiss Prime Site AG)	64 359
Kaufpreis in bar (bezahlt per Akquisitionsdatum)	59 676
Kaufpreis in bar (zu bezahlen im Juli 2022)	60 000
Goodwill	168 679

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftig erwarteten Erträgen. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig. Mit der Akquisition der Akara Gruppe können wir die Ertragskraft, die Assets under Management und die strategische Marktposition im Bereich Asset Management (Segment Dienstleistungen) wesentlich stärken und ausbauen.

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Akara Holding AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Funds AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	1 800	100.0
Akara Real Estate Management AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Akara Property Development AG, Zug ¹	Asset Management	n.a.	n.a.	100	100.0
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandel	6 600	100.0	6 600	100.0
Swiss Prime Site Dreispitz AG, Zürich	Immobilien	5 295	100.0	5 295	100.0
streamnow ag, Zürich	Immobilien-dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Finance AG, Zug	Finanzdienstleistungen	100 000	100.0	100 000	100.0
Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich	Immobilien	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Management AG, Zug	Dienstleistungen	100	100.0	100	100.0
Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich	Asset Management	1 500	100.0	1 500	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien-dienstleistungen	1 500	100.0	1 500	100.0
Zimmermann Vins SA, Carouge	Immobilien	350	100.0	350	100.0

¹ Akquisition per 10.01.2022

Assoziierte Unternehmen, bewertet nach der Equity-Methode

	Tätigkeitsbereich	31.12.2021 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	30.06.2022 Grundkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
INOVIL SA, Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8

8.2 Zukünftige Verpflichtungen

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmen Verträge für die Erstellung von Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind wie folgt:

in CHF 1 000	31.12.2021	30.06.2022
2022	231 332	154 025
2023	155 835	202 758
2024	32 123	32 026
2025	–	50
2027	3 000	3 000
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	422 290	391 859

8.3 Fair Value Finanzinstrumente

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	30.06.2022 Buchwert
Finanzaktiven					
zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Flüssige Mittel					32 383
Forderungen					45 726
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					39 232
Langfristige Finanzanlagen			1 490	1 490	1 537
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	945			945	945
Langfristige Finanzanlagen			8 145	8 145	8 145
Finanzpassiven					
zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					134 627
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					201 080
Grundpfandgesicherte Kredite		697 769		697 769	745 533
Unbesicherte Kredite		1 983 478		1 983 478	2 009 000
Wandelanleihen	531 172			531 172	541 915
Anleihen	1 921 495			1 921 495	2 059 254
in CHF 1 000					
	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2021 Buchwert
Finanzaktiven					
zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Flüssige Mittel					114 656
Forderungen					45 617
Aktive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerguthaben					27 110
Langfristige Finanzanlagen			2 616	2 616	2 647
Finanzaktiven zu Fair Value bilanziert					
Wertschriften	1 351			1 351	1 351
Langfristige Finanzanlagen			1 638	1 638	1 638
Finanzpassiven					
zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert					
Verbindlichkeiten					155 234
Passive Rechnungsabgrenzungen ohne Kapitalsteuerverpflichtungen					150 801
Grundpfandgesicherte Kredite		831 690		831 690	845 558
Unbesicherte Kredite		1 689 738		1 689 738	1 702 000
Wandelanleihen	550 682			550 682	541 165
Anleihen	2 091 000			2 091 000	2 059 320

8.4 Bedeutende Aktionäre

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2021 Beteiligungs- quote in %	30.06.2022 Beteiligungs- quote in %
BlackRock Inc., New York	<10.0	<10.0
Credit Suisse Funds AG, Zürich	7.7	7.5
State Street Corporation, Boston	>3.0	n.a.
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	3.8	4.4

8.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 18. August 2022 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Per 1. Juli 2022 wurden die im Berichtsjahr akquirierten Gesellschaften Akara Holding AG, Akara Funds AG und Akara Real Estate Management AG in die Swiss Prime Site Solutions AG fusioniert. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 9. August 2022.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2022 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2022 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 latenten Steuern, dividiert durch das durchschnittliche Eigenkapital (Anteil Aktionäre Swiss Prime Site AG).

EPRA like-for-like rental change

Zeigt die Entwicklung des Nettomietzinsetrags aus dem Bestand an Renditeliegenschaften, die sich innerhalb von zwei Bilanzstichtagen unter unserer operativen Kontrolle befanden. Veränderungen aus Käufen, Verkäufen sowie Entwicklungen sind nicht berücksichtigt.

EPRA NDA (Net Disposal Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie, basierend auf einem Verkaufsszenario. Entsprechend werden die latenten Steuern wie unter IFRS angesetzt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass niemals Immobilien verkauft werden. Entsprechend wird der NAV um die latenten Steuern angepasst und die notwendigen Erwerbsnebenkosten werden wieder hinzugerechnet. Spiegelt den Vermögenswert, der notwendig wäre, Swiss Prime Site neu aufzubauen.

EPRA NTA (Net Tangible Asset)

Bestimmung des Eigenkapitals pro Aktie unter der Annahme, dass wie im bisherigen Ausmass Immobilien an- und verkauft werden. Ein Teil der latenten Steuern wird somit durch Verkäufe realisiert. Auf Basis unserer bisherigen Firmenentwicklung und unserer Planung ist der Anteil an Verkäufen allerdings gering. Neben den erwarteten Verkäufen werden für den NTA immaterielle Vermögenswerte (bei uns primär IT-Systeme) vollständig exkludiert.

Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV/loan-to-value)

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten) des Segments Immobilien in Prozent des Immobilienportfolios (ohne Nutzungsrechte) zum Fair Value.

Funds From Operations FFO

Die Kennzahl zeigt den zahlungswirksamen Ertrag aus der operativen Geschäftstätigkeit (FFO I). Im FFO II sind zusätzlich die zahlungswirksamen Erträge aus Liegenschaftsverkäufen enthalten. Berechnung siehe Anhang 3.2 der Konzernrechnung.

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 latenten 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.

Personalbestand und Vollzeitäquivalente (FTE)

Anzahl der per Bilanzstichtag bei einer Gruppengesellschaft arbeitsvertraglich beschäftigten Personen. Multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad in Prozent ergibt sich die Zahl der Vollzeitäquivalente (FTE).

Zinspflichtiges Fremdkapital

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich derivative Finanzinstrumente (übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Bericht des Bewertungsexperten

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site Immobilien AG werden von der Wüest Partner AG halbjährlich auf ihre aktuellen Werte bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2022.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 30. Juni 2022 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss **IAS 40** (Investment Property) und **IFRS 13** (Fair Value Measurement) umschrieben wird. Dabei entspricht der «Fair Value» demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Ein **Exit-Preis** ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («**Gross Fair Value**»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (**Hauptmarkt**) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Der Fair Value wird auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («**Highest and best use**»). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt. Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der **Wesentlichkeit** der möglichen Wertdifferenz der bestmöglichen Nutzung gegenüber der Fortführungsnutzung.

Wüest Partner bestätigt im Weiteren, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den **International Valuation Standards** (IVS) sowie den Richtlinien von **RICS** (Red Book) durchgeführt worden sind.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Bestimmung des Fair Value

Die Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der Swiss Prime Site Immobilien AG erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen. Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden.

Die Renditeigenschaften werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeigenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt adäquaten Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9), das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2.

In der Bewertung wird Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere).

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest Partner AG (Immo-Monitoring 2022).

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 wurden zwei Liegenschaften erworben sowie 9 Liegenschaften veräussert. Weiter wurde von der Liegenschaft «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon» STWE-Einheiten des Gebäudes A verkauft.

Erstmals im Bestand werden zudem nach Fertigstellung die beiden Liegenschaften «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 13A et B, 15A et B – Espace Tourbillon Gebäude B» und «Richterswil, Gartenstrasse 7/17 - Etzelblick» aufgeführt.

Weiter werden neu drei Liegenschaften im Bau als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften klassiert: Neben den bisherigen beiden Liegenschaften «Paradiso, Riva Paradiso – Du Lac» und «Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon Gebäude A» wird neu die Liegenschaft «Olten, Solothurnerstrasse 201a - USEGO-Park» ebenfalls mit At Cost-Werten zum Halbjahr 2022 ausgewiesen. Dabei wurde die Liegenschaft «Olten, Solothurnerstrasse 231 – USEGO-Areal» per Halbjahr erstmals in zwei Liegenschaften aufgeteilt, wobei die Letztgenannte unverändert als Liegenschaft im Bestand geführt wird.

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site Immobilien AG beinhaltet somit zum Halbjahr 2022 179 Liegenschaften.

Im Detail wurden während der Berichtsperiode folgende Liegenschaften mit Werten per 31. Dezember 2021 verkauft:

– Amriswil, Weinfelderstrasse 74:	CHF 7'053'000
– Burgdorf, Emmentalstrasse 14:	CHF 5'085'000
– Cham, Dorfplatz 2:	CHF 4'325'000
– Dietikon, Kirchstrasse 20:	CHF 14'570'000
– Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7:	CHF 6'226'000
– Oberbüren, Buchental 4:	CHF 25'320'000
– Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20:	CHF 8'908'000
– St. Gallen, Spisergasse 12:	CHF 4'874'000
– St. Gallen, Spisergasse 12 Turmgasse:	CHF 3'261'000
– Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A et 11B – Espace Tourbillon, STOWE Einheiten Geb. A:	CHF 103'000

(Verkauf Bestand 9 & Teilverkauf Projekt 1 (0.2%-Anteil))

Total betrug der Marktwert der verkauften Liegenschaften per 31. Dezember 2021 CHF 79.725 Mio.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

In der Berichtsperiode wurden weiter die folgenden Käufe von einem Bauland und einem Projekt mit Werten per 30. Juni 2022 getätigt:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| – Zürich, Oleanderstrasse 1: | CHF 12'890'000 |
| – Basel Steinenvorstadt 5: | CHF 38'810'000 |

Total beträgt der Marktwert der gekauften Liegenschaft per 30. Juni 2022 CHF 51.70 Mio.

Das Gesamtportfolio setzt sich somit zusammen aus 160 bestehenden Renditeliegenschaften, 10 Baulandparzellen und 9 Entwicklungsarealen.

Aktuell stehen die folgenden 9 Entwicklungsliegenschaften in Realisation:

- Bei der Hochbergerstrasse 60 F-I - «Stücki Park II» in Basel werden seit 2018 in zwei Etappen die bestehenden Büro- und Laborräume der Liegenschaft Hochbergerstrasse 60 - «Stücki Park A-E» bis 2024 um rund 27'000 m² Fläche erweitert.
- An der Steinenvorstadt 5 in Basel wird das per Ende Oktober 2022 leerstehend werdende Gebäude nach einer Zwischennutzungsphase ab 2024 bis voraussichtlich Mitte 2025 zu bewirtschaftetem Wohnen und Retail teilweise umgenutzt.
- An der Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9 - «Alto Pont-Rouge» in Lancy wird bis 2023 ein Geschäftsgebäude realisiert, innerhalb eines Entwicklungsareals mit vier Baufeldern.
- Auf der Liegenschaft «USEGO-Park - Tertianum Olten» in Olten ist ein Projekt mit altersgerechter Wohnnutzung (Pflegeheim sowie Alterswohnungen) geplant. Diese Liegenschaft soll bis Ende 2023 erstellt sein.
- Bei der Riva Paradiso - «Du Lac» in Paradiso wird am Seeufer ein Ersatzneubau realisiert, wobei der Bau 2021 gestartet wurde. Dieses zukünftige Altersheim soll voraussichtlich 2023 erstellt sein.
- Das Entwicklungsprojekt Chemin des Aulx - «Espace Tourbillon» in Plans-les-Ouates umfasst fünf Gebäude mit Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, wovon nun drei schon komplett veräussert wurden und eines fertiggestellt wurde. Das Gebäude A wird zudem laufend im Miteigentum veräussert.
- Bei der Zürcherstrasse 39 - «JED» in Schlieren handelt es sich um das ehemalige Druckzentrum der NZZ mit Baulandreserve, welches umgenutzt und voraussichtlich bis Ende 2022 fertiggestellt wird (JED Umbau).
- Auf dem Bauland daneben wird andererseits seit Anfang 2021 ein Büro- / Laborneubau (JED Neubau) ohne herkömmliche Heiztechnik voraussichtlich im 2024 fertiggestellt.
- An der Müllerstrasse 16/20 in Zürich wird ein neuer Standort für Google Schweiz entwickelt. Ab 2023 wird Google als Alleinmieterin das Gebäude beziehen, nachdem es innen und aussen umfassend saniert und auf den höchstmöglichen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Technik gebracht wird. Der Umbau des bestehenden Gebäudes hat mit dem Auszug des Vormieters Anfang 2021 begonnen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2022

Per 30. Juni 2022 wird der aktuelle Wert des Gesamtliegenschaftsportfolios der Swiss Prime Site Immobilien AG (total 179 Liegenschaften) mit CHF 13'066.444 Mio. bewertet.

Damit hat sich der aktuelle Wert des Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2021 um CHF 272.944 Mio. respektive um 2.13 % erhöht. Details zu der Wertentwicklung können aus unten abgebildeter Tabelle entnommen werden.

SPS-Gesamtportfolio per 31.12.2021		CHF 12'793.50	Mio.
+	Wertänderung Bestand	CHF 179.22	Mio.
+	Wertänderung Erstbew. nach Fertigstellung	CHF 13.87	Mio.
+	Käufe Bauländer	CHF 12.89	Mio.
+	Käufe Projekte	CHF 38.81	Mio.
-	Verkäufe Bestand	-CHF 79.62	Mio.
-	Teilverkäufe zum Verkauf best. Liegenschaften	-CHF 0.10	Mio.
+	Wertänderungen Bauländer	CHF 6.66	Mio.
+	Wertänderungen Projekte	CHF 91.81	Mio.
+	Wertänd. z. Verkauf bestimmte Liegenschaften	CHF 9.40	Mio.
SPS-Gesamtportfolio per 30.06.2022		CHF 13'066.44	Mio.
Delta		CHF 272.94	Mio.

Die Wertänderung auf den 158 Bestandsliegenschaften im Vergleich zum 1. Januar 2022 betrug +1.58 % (ohne Erstbewertungen nach Fertigstellung (2), Aufteilung Bestandesliegenschaft (1) Zukäufe (2), Baulandparzellen (9), Liegenschaften in Planung oder im Bau (7), - total 21 Liegenschaften) wurden 107 Liegenschaften höher, 0 Liegenschaften gleich und 51 Liegenschaften tiefer bewertet als per 1. Januar 2022.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site Immobilien AG-Portfolios rührt von den Liegenschaften im Bestand, den Zukäufen, den Bauländern und von den Liegenschaften in Planung oder im Bau. Wertmindernd wirkten einzig die Verkäufe. Allgemein stützte, trotz leicht gestiegenem Zinsumfeld, der anhaltend starke Verkäufermarkt die tiefen Renditeerwartungen der Investoren und somit auch die Aufwertung. Ferner trugen abgeschlossene Investitionen, Neuabschlüsse von Verträgen auf höherem Niveau, temporär und strukturell leicht tiefere Leerstände sowie generell die hohe Qualität der Liegenschaften an begehrten Standorten zur positiven Wertentwicklung bei.

Die Werteinbussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen sowie mit höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Marktbericht

Wirtschaftsentwicklung

Seit mittlerweile mehr als einem Jahr läuft die Schweizer Wirtschaft auf Hochtouren. Nun haben sich aber die Aussichten wegen erhöhter geopolitischer und wirtschaftlicher Risiken etwas eingetrübt. Einerseits belasten der Krieg in der Ukraine und die anhaltenden Lockdowns in China die Aussichten. Andererseits hat die Inflation deutlich angezogen, was die Kaufkraft drückt. Nichtsdestotrotz wird bis Ende 2022 ein kraftvolles Wirtschaftswachstum von 2.6 Prozent erwartet. Für das Jahr 2023 liegt die Prognose bei 1.9 Prozent.

Trotz des anhaltenden Wirtschaftswachstums hat sich die Stimmung unter den Privathaushalten über die letzten Monate verschlechtert. Bei der April-Umfrage zur Konsumentenstimmung blickten die Schweizer Haushalte pessimistischer in die Zukunft. Der Index kam zuletzt bei minus 27 Punkten zu liegen, markant unter dem langjährigen Mittelwert von minus 5 Punkten.

Der Arbeitsmarkt hat von der wirtschaftlichen Erholung stark profitiert, wodurch auch die Arbeitslosigkeit sank. Im Juni 2022 verzeichnete das SECO eine Arbeitslosenquote von 2.0 Prozent. Daneben hat sich die Zahl der neuen Arbeitsstellen um 2.6 Prozent erhöht, was deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Weiterhin ist eine Vielzahl von Stellen offen. Dies dürfte erstens dazu führen, dass der Boom am Arbeitsmarkt anhält und neue Nachfrageimpulse am Büroflächenmarkt auslöst. Zweitens rechnen wir aufgrund dieser Entwicklung mit einem dynamischeren Bevölkerungswachstum von rund 1.0 Prozent.

Die Inflation hat in praktisch allen westlichen Ländern kräftig angezogen. Im Juni 2022 lag die Inflation in der Schweiz bei 3.4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Damit bewegt sich die Teuerung in der Schweiz weit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (0.0 Prozent), und sie liegt über dem Wert von 2 Prozent, den die Schweizerische Nationalbank (SNB) als Obergrenze für Preisstabilität definiert. Für das gesamte Jahr 2022 erwartet die SNB eine Inflation von 2.8 Prozent und im darauffolgenden Jahr 1.9 Prozent.

Um dem gestiegenen inflationären Druck entgegenzuwirken, strafft die SNB ihre Geldpolitik und hob per 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 Prozent an. Nach über sieben Jahren mit einem unveränderten Leitzins stellt dies einen Paradigmenwechsel dar. Die Leitzinsanhebung durch die SNB war aufgrund anhaltend hohen Inflationsraten und wegen der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB), ihre Leitzinsen im Juli und im September zu erhöhen, immer wahrscheinlicher geworden.

Die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen sind schon länger am Steigen. Insbesondere seit Anfang 2022 haben sie kräftig zugelegt und haben mittlerweile definitiv den negativen Bereich verlassen. Anfang Juli 2022 schwankten die Renditen stark und lagen bei rund 0.8 Prozent.

Baumarkt

Die Bauinvestitionen dürften dieses Jahr überdurchschnittlich ansteigen. Es wird erwartet, dass der gesamte Hochbau nominal um 3.3 Prozent (Neubau: +3.4 Prozent; Umbau: +3.2 Prozent) wachsen wird. Ein wesentlicher Grund für die

Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich sehr positiv. Jedoch bestehen Risiken von Rückschlägen.

Eintrübung bei der Konsumentenstimmung.

Boom am Arbeitsmarkt und dynamischeres Bevölkerungswachstum.

Anhaltend hohe Inflation.

Zinswende eingeleitet.

Steigende Renditen für Anleihen.

Stabile Bautätigkeit bei stark steigenden Baupreisen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

überdurchschnittlich stark steigenden Investitionssummen sind die höheren Baupreise. Eine Kombination aus Lieferengpässen und steigenden Materialpreisen führte dazu, dass der BFS-Hochbaupreisindex im April 2022 um 8.1 Prozent höher lag als im Vorjahresmonat.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern dürfte sich im Jahr 2022 dynamisch entwickeln. Aus den erteilten Baubewilligungen geht hervor, dass die Investitionen in den Neubau im Jahr 2022 in diesem Segment um 3.5 Prozent zunehmen wird, während Umbauinvestitionen sogar um 4.5 Prozent wachsen dürften.

Im Vergleich zu den Wohnimmobilien wird das Investitionswachstum bei den Geschäftsflächen und im Bereich «Übriger Hochbau» schwächer ausfallen. Für den Neubau und Umbau von Geschäftsflächen erwarten wir einen Anstieg von 2.8 Prozent respektive 0.5 Prozent.

Büroflächenmarkt

Die Nutzernachfrage nach Büroflächen entwickelt sich sehr stabil. Die Resilienz des Marktes ist der ausgesprochen starken Beschäftigungsentwicklung zu verdanken. Die Zahl der Beschäftigten (Voll- und Teilzeit) stieg im 1. Quartal 2022 (gegenüber dem Vorjahresquartal) um 102'800, was einem Wachstum von 2.6 Prozent entspricht. Im 3. Sektor lag die Zunahme gar bei 2.8 Prozent. Weil weiterhin sehr viele Stellen offen sind, dürfte die Dynamik am Arbeitsmarkt anhalten. Die Zeichen stehen somit gut, dass auch die Nachfrage nach Büros weiter steigt.

Die mittleren Mietvertragslaufzeiten haben sich im Büromarkt jüngst etwas reduziert. Eine Analyse neu abgeschlossener Mietverträge zeigt, dass die durchschnittlichen Laufzeiten bei Büroflächen gerade im Jahr 2021 erkennbar zurückgingen: Während sie in den Jahren vor der Coronapandemie im Durchschnitt bei 6.6 Jahren lagen, waren es 2021 noch 6.1 Jahre. Insbesondere kleinere Mietflächen waren davon betroffen. Gerade in diesem Marktsegment gab es jüngst die stärkste Dynamik bei den neu abgeschlossenen Büromietverträgen, denn viele Wachstumsbranchen weisen einen hohen Anteil an Kleinunternehmen auf.

Im 1. Quartal 2022 wurden in der Schweiz 2.5 Prozent mehr Büroflächen auf dem Markt angeboten als noch im Vorjahresquartal. Die Agglomerationsgemeinden verbuchten in dieser Zeit den stärksten Zuwachs. Deutlich stabiler sah die Entwicklung in den Grosszentren aus.

Die mittleren Mieten für inserierte Büroflächen lagen im 1. Quartal 2022 um 2.4 Prozent tiefer als noch im Vorjahresquartal. Für das Jahr 2022 erwartet Wüest Partner aufgrund der gestiegenen Kapazitäten sinkende Angebotsmieten, wobei der Rückgang mit minus 0.9 Prozent weniger stark als im Vorjahr ausfallen dürfte.

Verkaufsflächenmarkt

Die strukturellen Herausforderungen bei den Verkaufsflächen bleiben bestehen und bestimmen die Marktentwicklung in diesem Segment. Trotz der Erholung im Detailhandel und einem realen Umsatzwachstum von 4.7 Prozent im Jahr 2021 hat die Nachfrage nach Verkaufsflächen nur bedingt davon profitiert. Durch den stetig zunehmenden Anteil des Onlinehandels schlägt sich die Entwicklung der Detailhandelsumsätze nur noch teilweise auf die Nachfrage nach Verkaufsflächen nieder. Besonders im Non-Food-Bereich zeigt sich dieser Trend.

Spürbar steigende Umbauinvestitionen bei den Mehrfamilienhäusern.

Wenig Dynamik beim Neubau von Geschäftsflächen.

Anhaltendes Beschäftigungswachstum zu erwarten, was die Nachfrage nach Büroflächen stützt.

Leichter Rückgang bei den mittleren Vertragslaufzeiten.

Stabile Angebotsentwicklung in den Grosszentren.

Leichter Druck bei den Mieten der inserierten Flächen.

Anhaltender Strukturwandel im Segment der Verkaufsflächen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Der stationäre Detailhandel mietet immer weniger Verkaufsflächen, wie eine Analyse neu abgeschlossener Mietverträge für Flächen im Erdgeschoss zeigt. Stattdessen werden diese Flächen oftmals durch persönliche Dienstleister, wie zum Beispiel Fitnesscenter, Coiffure-Unternehmen und Kosmetikstudios angemietet.

Persönliche Dienstleister:innen mieten immer häufiger die klassischen Retailflächen.

Dennoch schlägt sich der abnehmende Flächenbedarf des Detailhandels in den total leicht steigenden Leerstandszahlen nieder. In den Agglomerationen und in den Grosszentren wurden die zusätzlichen Flächen noch gut absorbiert, doch in den kleinen und mittleren Zentren war dies nicht der Fall.

Leicht steigender Leerstand ausserhalb der Grosszentren

Von diesen Herausforderungen ausgenommen sind die Toplagen in den grossen Städten. Stark frequentierte Passantenzonen sind deutlich widerstandsfähiger gegenüber den Verschiebungen hin zum Onlinehandel. Diese Entwicklung stützte die Spitzenmieten an solchen Lagen. In einigen Städten legten die Spitzenmieten innerhalb eines Jahres im Vergleich zum letzten Quartal 2020 deutlich zu: rund 4 Prozent in Lausanne und knapp 11 Prozent in Zürich. In Genf und Basel hingegen bewegten sich die Spitzenmieten kaum.

Gefragte Toplagen.

Markt für Alterswohnen

Der Anteil der Personen im Pensionsalter wird in den kommenden Jahren zunehmen, und damit dürfte die Nachfrage nach Liegenschaften für Senioren weiter steigen. Die Zahl der Personen im Alter von mindestens 80 Jahren lag bei 458'300 (Stand Ende 2020) und damit um 1.0 Prozent höher als noch Vorjahr.

Höherer Anteil der älteren Bevölkerung erhöht Nachfrage.

Insbesondere individualisierbare Wohnformen (mit modularen und flexiblen Services), preisgünstiges Alterswohnen sowie einfachere Betreuungsformen (z. B. Concierge-Service oder ambulante Pflege) stossen vermehrt auf Interesse. Die Nachfrage wird durch eine grosse Vielfalt an Angeboten mit attraktiven Qualitätsstandards und Alterswohnungen in gutem Zustand abgedeckt. Dadurch weisen ältere Alters- und Pflegeheime vermehrt grössere Leerstände auf.

Grosse Vielfalt an Angeboten.

Hohe Qualitätsstandards, flexible Strukturen, spezialisierte Wohnformen und differenzierte Serviceangebote werden für den Erfolg von Liegenschaften im Segment Alterswohnen folglich immer wichtiger. Grundsätzlich verläuft die Entwicklung der Marktmieten für Alterswohnungen parallel zur Entwicklung der Angebotspreise für konventionelle Wohnungen.

Hohe Anforderungen

Hospitality

Die Erholung der Hotel- und Kurbetriebe nach den Einbussen während der Corona-Pandemie setzt sich fort. In den ersten vier Monaten von 2022 wurden 47 Prozent mehr Logiernächte vom BFS verzeichnet als in derselben Vorjahresperiode. Von einem tiefen Niveau aus konnte sich insbesondere die Anzahl Logiernächte von ausländischen Gästen etwas erholen und hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode fast verdreifacht.

Erholung bei den Hotel- und Kurbetrieben.

Auch die durchschnittliche Bettenauslastung hat sich laut der BFS-Statistik mit einem Zuwachs von über 7 Prozentpunkte nochmals deutlich verbessert und lag in den Monaten Januar bis April 2022 bei 35.1 Prozent. Immerhin rund die Hälfte der Betriebe konnte in der Frühlingssaison 2022 den Umsatz von vor der Coronapandemie erreichen oder übertreffen. Dabei fällt auf, dass besonders die Stadthotellerie nach wie vor mit tieferen Umsätzen kämpft.

Verbesserung bei der Auslastung.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Gemäss HotellerieSuisse dürfte der Geschäftsverlauf in den kommenden Sommermonaten ähnlich wie im Frühling verlaufen. Die wichtigsten Kennzahlen für die Tourismusindustrie liegen zwar noch unter dem Vorjahresniveau, doch das KOF rechnet in ihrer Tourismusprognose bereits 2023 mit einer höheren Anzahl Logiernächten als in den Jahren vor 2018. Somit dürfte sich die Erholung der Schweizer Hotellerie fortsetzen, obschon die Abschwächung der Weltwirtschaft die touristische Nachfrage dämpfen könnte.

Fortsetzung der Erholung zu erwarten.

Im 2021 lag der durchschnittliche Zimmerpreis gemäss einer Auswertung von Wüest Partner bei 199 Franken. Für die Eigentümer:innen von Hotelimmobilien bedeutet dies einen Zimmerwert von durchschnittlich 232'000 Franken. Je nach Lage ist dieser Wert unterschiedlich hoch: In den Grossstädten lag der Wert pro Zimmer bei 430'000 Franken, in den Bergen bei 225'000 Franken, in den Kleinstädten bei 160'000 Franken und auf dem Land noch bei 155'000 Franken.

Grosse Bandbreite bei den Zimmerwerten.

Investorenmarkt für Renditeobjekte

Die Erhöhung der Leitzinsen und der Anstieg der Anleihenrenditen im ersten Halbjahr 2022 führte zu einer neuen Ausgangslage auf dem Investorenmarkt. Die Situation ist allerdings vielschichtig. Beim Schreiben dieses Berichts lagen Auswertungen zu Anfangsrenditen der Monate Januar bis Mai 2022 vor. In diesen Monaten lag der Median der Nettoanfangsrendite für Renditeliegenschaften bei 3.0 Prozent und damit auf demselben Niveau wie im Vorjahr. Die Zahlungsbereitschaft für Renditeobjekte verharrt also bis Mitte Jahr auf hohem Niveau.

Neue Ausgangslage auf dem Investorenmarkt, aber stabile Anfangsrenditen.

Drei Gründe stehen hierbei im Vordergrund, weshalb in den ersten fünf Monaten die Anleihenrenditen, aber nicht die Anfangsrenditen gestiegen sind. Erstens weisen Renditeliegenschaften mit ihrem partiellen Inflationsschutz in Zeiten bedeutender Teuerung gegenüber Obligationen einen Vorteil auf. Zweitens verzeichnet der Immobilienmarkt eine dynamische Nutzernachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen. Das bedeutet relativ sichere Einnahmen und tiefe Leerstandsrisiken. Und drittens wurde in der Vergangenheit ein «Time Lag» beobachtet, bis Immobilienanfangsrenditen auf Zinsveränderungen reagierten.

Drei Gründe für den stabilen Verlauf.

Hinzu kommt: Der Markt für Schweizer Renditeliegenschaften hat sich in früheren Krisen in diesem Jahrtausend als robust erwiesen. Dennoch ist die aktuelle Ausgangslage eine andere. Namentlich sind die Opportunitätskosten von Immobilienanlagen ebenso gestiegen wie die Fremdkapitalzinsen. Die Einschätzung zur mittelfristigen Bedeutung dieser Entwicklung ist für Schweizer Renditeliegenschaften derzeit mit bedeutenden Unsicherheiten behaftet.

Immobilien robust in Krisenzeiten.

Bei den indirekten Immobilienanlagen gab es im ersten Halbjahr 2022 mehr Bewegung. Diese Anlageklasse folgt grundsätzlich den Entwicklungen an den weltweiten Aktienmärkten. So mussten in den letzten Wochen starke Kursverluste verbucht werden. Insbesondere die kotierten Immobilienfonds, die in den letzten Jahren eine eindruckliche Performance hingelegt haben, verzeichneten starke Wertkorrekturen. Seit Anfang Jahr beträgt die Performance (gemäss WUPIX-F) minus 19.0 Prozent (Stand: 16. Juni 2022). Die kotierten Immobilienaktiengesellschaften verzeichneten während der gleichen Zeitdauer einen Kursrückgang von minus 9.7 Prozent (gemäss WUPIX-A). Die aktuellen Kursstände liegen bei den Immobilienfonds auf dem Niveau von Juli 2020 und bei den Immobilienaktiengesellschaften auf dem Level von Dezember 2020.

Wertkorrekturen bei den indirekten Immobilienanlagen.

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Bewertungsannahmen per 30. Juni 2022

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methoden werden nachfolgend die wesentlichen generellen Bewertungsannahmen der vorliegenden Bewertungen aufgeführt.

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fliesst das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Im Bewertungs- beziehungsweise Betrachtungszeitraum der DCF-Methode wird für die ersten zehn Jahre eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.0% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (160 Bestandsliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 2.71%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 3.74%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt neu bei 1.65%, der höchste bei 4.85%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 1. Juli 2022 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

Wüest Partner AG
Zürich, 27. Juli 2022



Andrea Bernhard
Director



Gino Fiorentin
Partner

Swiss Prime Site Immobilien AG – Update Immobilienbewertung per 30.06.2022

Disclaimer

Die von der Wüest Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 27. Juli 2022

EPRA Reporting

EPRA performance key figures

The EPRA performance key figures of Swiss Prime Site were prepared in accordance with EPRA BPR (February 2022).

Summary table EPRA performance measures

			01.01.– 30.06.2021 or 31.12.2021	01.01.– 30.06.2022 or 30.06.2022
		in		
A.	EPRA earnings	CHF 1 000	108 546	122 820
	EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.43	1.60
B.	EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	CHF 1 000	8 660 723	8 754 132
	EPRA NRV per share	CHF	106.52	106.71
	EPRA Net Tangible Assets (NTA)	CHF 1 000	8 206 006	8 266 911
	EPRA NTA per share	CHF	100.93	100.78
	EPRA Net Disposal Value (NDV)	CHF 1 000	6 942 590	7 164 557
	EPRA NDV per share	CHF	85.39	87.34
C.	EPRA NIY	%	3.2	3.1
	EPRA topped-up NIY	%	3.3	3.2
D.	EPRA vacancy rate	%	3.8	4.5
E.	EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	22.6	24.3
	EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	20.4	22.4
F.	EPRA LTV	%	39.7	38.8
G.	EPRA like-for-like change relative	%	-0.7	1.9
H.	EPRA capital expenditure	CHF 1 000	130 445	177 278

A. EPRA earnings

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Earnings per consolidated income statement	251 498	267 407
Exclude:		
Revaluations of investment properties	– 134 288	– 166 585
Profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 11 454	– 100
Profit on disposal of investment properties	– 36 011	– 14 654
Tax on profits on disposals	7 987	2 323
Negative goodwill/goodwill impairment	n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments	– 251	–
Transaction costs on acquisitions of group companies and associated companies	–	365
Deferred tax in respect of EPRA adjustments	31 065	34 064
Adjustments in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Adjustments in respect of non-controlling interests	n.a.	n.a.
EPRA earnings	108 546	122 820
Average number of outstanding shares	75 966 844	76 694 730
EPRA earnings per share in CHF	1.43	1.60
Adjustment profit on disposal of real estate developments and trading properties (core business)	11 454	100
Tax on profit on disposal of real estate developments and trading properties	– 1 603	– 14
Adjusted EPRA earnings	118 397	122 906
Adjusted EPRA earnings per share in CHF	1.56	1.60

B. EPRA net asset value (NAV) metrics

in CHF 1 000	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022
Equity attributable to shareholders	6 409 682	6 427 235	6 409 682	6 427 235	6 409 682	6 427 235
Include / Exclude:						
i) Hybrid instruments	541 165	541 915	541 165	541 915	541 165	541 915
Diluted NAV	6 950 847	6 969 150	6 950 847	6 969 150	6 950 847	6 969 150
Include:						
ii.a) Revaluation of investment properties ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.b) Revaluation of investment properties under construction ¹	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ii.c) Revaluation of other non-current investments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
iv) Revaluation of trading properties	–	–	–	–	–	–
Diluted NAV at Fair Value	6 950 847	6 969 150	6 950 847	6 969 150	6 950 847	6 969 150
Exclude:						
v) Deferred tax in relation to fair value gains of investment properties	1 279 768	1 315 533	1 264 108	1 304 855		
vi) Fair value of financial instruments	–	–	–	–		
vii) Goodwill as a result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
viii.a) Goodwill as per IFRS balance sheet ²			–	–	–	–
viii.b) Intangibles as per IFRS balance sheet			– 32 243	– 31 264		
Include:						
ix) Fair value of fixed interest rate debt					– 8 257	195 407
x) Revaluation of intangibles to fair value ³	300 739	338 094				
xi) Real estate transfer tax	129 369	131 355	23 294	24 170		
EPRA NAV	8 660 723	8 754 132	8 206 006	8 266 911	6 942 590	7 164 557
Fully diluted number of shares	81 303 869	82 033 211	81 303 869	82 033 211	81 303 869	82 033 211
EPRA NAV per share in CHF	106.52	106.71	100.93	100.78	85.39	87.34

¹ If IAS 40 cost option is used² Only related to Real Estate segment³ Include off balance sheet intangibles of the services segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.5% average discount rate, 1.0% terminal growth

C. EPRA NIY and EPRA «topped-up» NIY (net initial yield) on rental income

in CHF 1 000		31.12.2021	30.06.2022
Investment property - wholly owned		12 740 034	13 003 680
Investment property - share of joint ventures/funds		n.a.	n.a.
Trading properties		53 466	62 764
Less: properties under construction and development sites, building land and trading properties		-1 103 475	-1 060 279
Value of completed property portfolio		11 690 025	12 006 165
Allowance for estimated purchasers' costs		n.a.	n.a.
Gross up value of completed property portfolio	B	11 690 025	12 006 165
Annualised rental income		442 469	444 740
Property outgoings		-67 931	-67 854
Annualised net rental income	A	374 538	376 886
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives		10 214	3 637
Topped-up net annualised rental income	C	384 752	380 523
EPRA NIY	A/B	3.2%	3.1%
EPRA topped-up NIY	C/B	3.3%	3.2%

D. EPRA vacancy rate

in CHF 1 000		31.12.2021	30.06.2022
Estimated rental value of vacant space	A	17 246	20 798
Estimated rental value of the whole portfolio	B	458 685	463 684
EPRA vacancy rate	A/B	3.8%	4.5%¹

¹ 3.5% excl. Plan-les-Ouates, Espace Tourbillon, Building B

E. EPRA cost ratios

in CHF 1 000		01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Operating expenses per Real Estate segment income statement		52 450	56 321
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		-	-
Exclude:			
Investment property depreciation		-	-
Ground rent costs		-	-
Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced		-	-
EPRA costs (including direct vacancy costs)	A	52 450	56 321
Direct vacancy costs		-5 028	-4 304
EPRA costs (excluding direct vacancy costs)	B	47 422	52 017
Gross rental income less ground rents per IFRS ¹		232 477	232 149
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	232 477	232 149
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	A/C	22.6%	24.3%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	B/C	20.4%	22.4%
Overhead and operating expenses capitalised		-	1 273

¹ Calculated at full occupancy

F. EPRA LTV

in CHF 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 30.06.2022
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	2 554 533	-	-	-	2 554 533
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	-	-	-	544 130
Bond Loans	2 060 000	-	-	-	2 060 000
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net Payables ¹	146 401	-	-	-	146 401
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-32 383	-	-	-	-32 383
Net Debt (a)	5 272 681	-	-	-	5 272 681
Include:					
Owner-occupied property	597 670	-	-	-	597 670
Investment properties at fair value	11 294 018	-	-	-	11 294 018
Properties held for sale	239 826	-	-	-	239 826
Properties under development	934 930	-	-	-	934 930
Intangibles ²	538 037	-	-	-	538 037
Net Receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	1 534	-	-	-	1 534
Total Property Value (b)	13 606 015	-	-	-	13 606 015
LTV (a/b)	38.8%	-	-	-	38.8%

in CHF 1 000	Group as reported	Proportionate Consolidation			Combined 31.12.2021
		Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-control- ling Interests	
Include:					
Borrowings from Financial Institutions	2 547 558	-	-	-	2 547 558
Commercial paper	-	-	-	-	-
Hybrids (including Convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	544 130	-	-	-	544 130
Bond Loans	2 060 000	-	-	-	2 060 000
Foreign Currency Derivatives (futures, swaps, options and forwards)	-	-	-	-	-
Net Payables ¹	172 915	-	-	-	172 915
Owner-occupied property (debt)	-	-	-	-	-
Current accounts (Equity characteristic)	-	-	-	-	-
Exclude:					
Cash and cash equivalents	-114 656	-	-	-	-114 656
Net Debt (a)	5 209 947	-	-	-	5 209 947
Include:					
Owner-occupied property	597 611	-	-	-	597 611
Investment properties at fair value	11 044 259	-	-	-	11 044 259
Properties held for sale	303 590	-	-	-	303 590
Properties under development	848 040	-	-	-	848 040
Intangibles ²	332 982	-	-	-	332 982
Net Receivables	-	-	-	-	-
Financial assets	2 635	-	-	-	2 635
Total Property Value (b)	13 129 117	-	-	-	13 129 117
LTV (a/b)	39.7%	-	-	-	39.7%

¹ Net payables include the following consolidated balance sheet line items: (-) accounts receivable, (-) other current receivables, (-) current income tax assets, (+) accounts payable, (+) other current liabilities, (+) advance payments, (+) current income tax liabilities

² Include among others off balance sheet intangibles of the services segment. Basis of the valuation: business plan for the next four years approved by the BoD, average DCF and EBITDA-multiples based on comparable transactions. 9.5% average discount rate, 1.0% terminal growth

G. EPRA like-for-like rental change

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Rental income per Real Estate segment income statement	222 301	222 818
Acquisitions	–47	–326
Disposals	–2 131	–84
Development and new building projects	–8 162	–6 843
Property operating expenses	–8 480	–8 187
Property leases	–3 329	–3 386
Conversions, modifications, renovations	–	–
Other changes	–	–
Total EPRA like-for-like net rental income	200 152	203 992
EPRA like-for-like change absolute	–1 466	3 840
EPRA like-for-like change relative	–0.7%	1.9%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	–1.9%	2.0%
Lake Geneva	–3.2%	3.7%
Northwestern Switzerland	1.2%	5.4%
Berne	0.2%	0.4%
Central Switzerland	–1.0%	2.4%
Eastern Switzerland	9.8%	–11.0%
Southern Switzerland	6.2%	–22.3%
Western Switzerland	0.4%	–2.0%

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 2022 is based on a portfolio of CHF 11 778.720 million [CHF 11 343.122 million] which grew in value by CHF 435.598 million [CHF 181.900 million].

H. Property-related EPRA CAPEX

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022
Acquisitions	18 082	56 096
Development (ground-up/green field/brown field)	68 431	75 229
Like-for-like portfolio	40 584	43 307
Capitalised interests	3 319	2 503
Other	29	143
Total EPRA capital expenditure	130 445	177 278
Conversion from accrual to cash basis	–24 355	–9 466
Total EPRA capital expenditure on cash basis	106 090	167 812

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

	Angaben in	Swiss GAAP FER			IFRS	
		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 819.1	11 467.8	11 880.9	12 457.6	13 066.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	240.9	239.3	219.9	213.4	214.2
Leerstandsquote	%	4.7	4.7	5.4	4.7	4.4
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.5	3.3	3.2	3.1
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	25.0	34.7	22.8	36.3	8.4
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.9	57.0	58.6	56.9	59.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	59.6	57.2	43.6	46.0	57.4
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	193.8	206.1	72.4	–	–
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	3.4	8.8	4.8	8.3	27.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	585.3	607.7	425.2	369.7	378.9
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	242.9	297.2	322.6	359.9	377.4
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	232.9	286.1	313.6	348.5	365.4
Gewinn	CHF Mio.	152.0	356.5	269.7	251.5	267.4
Eigenkapital	CHF Mio.	4 663.8	5 213.3	5 744.4	6 183.7	6 427.2
Eigenkapitalquote	%	41.2	43.6	46.0	46.6	46.6
Fremdkapital	CHF Mio.	6 663.8	6 752.7	6 733.6	7 097.0	7 357.9
Fremdkapitalquote	%	58.8	56.4	54.0	53.4	53.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	11 327.6	11 966.0	12 478.0	13 280.7	13 785.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 160.0	5 342.5	5 353.3	5 518.9	5 634.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	45.6	44.6	42.9	41.6	40.9
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	47.7	46.6	45.1	42.0	40.5
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.4	1.2	0.9	0.7
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.4	4.3	4.6	5.1	5.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	13.8	9.6	8.2	8.3
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	6.6	4.9	4.2	4.2
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF Mio.	157.1	200.0	132.5	178.1	141.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	– 159.4	– 168.1	398.9	36.2	– 143.1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	– 10.0	– 62.3	– 342.7	– 225.6	– 80.4
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern						
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	197.8	200.8	361.0	214.2	198.8
Gewinn	CHF Mio.	151.1	151.3	320.0	164.7	158.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.1	11.3	5.4	5.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.2	5.7	2.9	2.6

Kennzahlen Fünfjahresübersicht

Kennzahlen pro Aktie	Angaben in	Swiss GAAP FER			IFRS	
		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Aktienkurs am Periodenende	CHF	91.15	85.25	87.60	91.80	83.75
Aktienkurs Höchst	CHF	94.30	88.20	123.70	94.65	100.10
Aktienkurs Tiefst	CHF	85.50	80.20	86.60	85.00	81.50
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.13	4.69	3.55	3.31	3.49
Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungen und latente Steuern	CHF	2.11	1.99	4.21	2.17	2.06
NAV vor latenten Steuern ¹	CHF	81.80	82.71	90.05	97.67	100.95
NAV nach latenten Steuern ¹	CHF	65.25	68.64	75.62	81.40	83.80
Ausschüttung an Aktionäre	CHF	3.80	3.80	3.80	3.35	3.35
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode)	%	4.2	4.8	3.4	3.9	3.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	9.1	-1.5	6.9	8.7	-5.4
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	13.4	3.5	4.8	4.6	3.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	10.6	8.0	9.0	5.2	3.4
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	6 515.3	6 474.4	6 655.0	6 974.1	6 425.2
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	6 100	6 275	1 660	1 677	1 722
Vollzeitäquivalente	FTE	4 937	5 188	1 482	1 455	1 529
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	71 478 917	75 946 349	75 970 364	75 970 364	76 718 604
Durchschnittlicher Bestand eigene Aktien	Anzahl	-380	-1 019	-5 505	-3 520	-7 246
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	71 478 537	75 945 330	75 961 244	75 966 844	76 694 730
Bestand eigene Aktien	Anzahl	-302	-918	-1 801	-1 122	-19 553
Ausstehende Aktien	Anzahl	71 478 615	75 945 431	75 968 563	75 969 242	76 699 051

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

Objektangaben

Zusammenfassung

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Fair Value TCHF	Solmietertrag inkl. Baurechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel / Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Total Bestandsliegenschaften	12 006 165	227 268	4.3	1 138 658	1 628 904	17.4	42.0	6.9	8.4	22.3	3.0
Total Bauland	62 585	126	-	78 950	18 071	-	1.6	-	-	-	98.4
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	997 694	5 165	-	53 966	34 715	7.7	60.9	6.0	-	12.5	12.9
Gesamttotal	13 066 444	232 559		1 271 574	1 681 690	17.0	42.0	6.8	8.1	21.8	4.3
Mietausfall aus Leerständen		-9 741									
Subtotal Segment		222 818	4.2								
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten		-15 352									
Drittmietrertrag, Segment Dienstleistungen		6 716									
Gesamttotal Konzern		214 182	4.4								

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollimetertrag inkl. Bau- rechtszuseinnehmern TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Aarau, Bahnhofstrasse 23	474	8.5	Alleineigentum	1946	1986	685	1817	55.2	28.1	-	-	12.4	4.3
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	1	-	Verkauf per 01.01.2022										
Baar, Grabenstrasse 17, 19	602	-	Alleineigentum	2015		2084	3685	-	95.8	-	-	4.2	-
Baar, Zugerstrasse 57, 63	1210	-	Alleineigentum	2009		6029	8999	-	89.8	-	-	6.7	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	170	-	Alleineigentum	1927	1975	212	979	93.4	-	-	-	6.6	-
Baden, Weite Gasse 34, 36	216	5.0	Alleineigentum	1953	1975	366	1377	16.3	30.9	-	-	8.0	44.8
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	964	4.7	Alleineigentum	1960	2005	1362	6226	17.1	63.8	-	-	18.6	0.5
Basel, Barfüsserplatz 3	590	14.5	Alleineigentum	1874	2020	751	3827	9.7	78.6	-	-	11.6	0.1
Basel, Centralbahnplatz 9/10	434	2.5	Alleineigentum	1870/ 2005	2005	403	1445	6.6	37.9	22.9	-	14.7	17.9
Basel, Elisabethenstrasse 15	675	-	Alleineigentum	1933	1993	953	4281	13.0	71.7	7.8	-	7.5	-
Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	635	4.4	Alleineigentum	1854	1980	471	2877	43.5	50.2	-	-	6.3	-
Basel, Freie Strasse 36	775	-	Alleineigentum	1894	2003	517	2429	59.4	13.6	-	-	21.5	5.5
Basel, Freie Strasse 68	1172	-	Alleineigentum	1930	2016	1461	8200	19.5	1.2	62.9	-	15.9	0.5
Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	796	1.6	Alleineigentum	1949	1985	2387	6778	4.2	75.1	-	-	20.7	-
Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	295	3.3	Alleineigentum im Baurecht	1976		4209	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	83	5.1	Alleineigentum	1990		980	897	-	84.1	-	-	14.1	1.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stüchi Park	3626	-	Alleineigentum	2008		8343	37293	-	86.7	-	-	13.2	0.1
Basel, Hochbergerstrasse 62	212	-	Alleineigentum	2005		2680	-	-	-	-	-	-	-
Basel, Hochbergerstrasse 70/Stüchi Park (Shopping)	3847	8.9	Alleineigentum	2009	2019- 2021	46416	44079	20.9	15.0	55.7	-	7.9	0.5
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	4432	19.5	Alleineigentum im Teilbaurecht	2003		2137	23812	-	53.9	42.7	-	3.4	-
Basel, Peter Merian-Strasse 80 ¹	31	-	Stockwerk- eigentum	1999		19214	8343	-	81.2	-	-	16.7	2.1
Basel, Rebeggasse 20	1448	4.7	Alleineigentum	1973	1998	3713	8843	47.3	11.9	14.7	-	15.1	11.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	987	-	Alleineigentum	1948- 1998		10321	8650	-	-	-	100.0	-	-
Bern, Genfergasse 14	2172	-	Alleineigentum	1905	1998	4602	15801	-	89.1	-	-	10.9	-
Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena	3384	-	Alleineigentum im Baurecht	2009	2009	29098	46366	0.2	17.7	-	-	82.1	-
Bern, Schwarztorstrasse 48	903	0.1	Alleineigentum	1981	2011	1959	8163	-	75.5	-	-	24.3	0.2
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b/Schönburg	3083	0.8	Alleineigentum	1970/ 2020	2020	14036	20930	7.9	-	34.6	-	3.4	54.1
Bern, Wankdorffallee 4/EspacePost	4089	-	Alleineigentum im Baurecht	2014		5244	33647	-	94.2	-	-	4.9	0.9
Bern, Weltpoststrasse 5	2519	10.2	Alleineigentum im Baurecht	1975/ 1985	2013	19374	25175	-	68.3	4.4	-	25.4	1.9
Biel, Solothurnstrasse 122	249	-	Alleineigentum im Baurecht	1961	1993	3885	3319	74.9	2.7	-	-	15.3	7.1
Brugg, Hauptstrasse 2	456	8.7	Alleineigentum	1958	2000	3364	4179	42.1	4.2	22.2	-	28.8	2.7
Buchs SG, St. Gallerstrasse 5	203	5.9	Alleineigentum	1995		2192	1685	-	71.8	-	-	19.3	8.9
Buchs ZH, Mülibachstrasse 41	805	-	Alleineigentum	2009/ 2020		20197	10030	-	17.3	-	-	82.7	-
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	101	-	Verkauf per 31.03.2022										
Burgdorf, Industrie Buchmatt	395	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1973		15141	11967	2.9	5.4	-	-	91.3	0.4
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	4683	4.0	Alleineigentum	1956	2002	14372	35040	22.9	56.6	3.5	-	15.8	1.2
Carouge, Rue Antoine-Jolivet 7	155	-	Stockwerk- eigentum und Miteigentum im Baurecht	1975		3693	3515	3.8	0.7	5.0	-	26.1	64.4
Cham, Dorfplatz 2	-	-	Verkauf per 01.01.2022										
Conthey, Route Cantonale 2	191	-	Alleineigentum	1989		3057	2480	71.6	4.6	-	-	23.0	0.8
Conthey, Route Cantonale 4	426	30.8	Alleineigentum im Baurecht	2009		7444	4979	80.3	-	3.0	-	15.7	1.0

¹ zwischen April 2021 und Juni 2022 nicht vermietbar infolge umfassende Innensanierung

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmiettertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Conthey, Route Cantonale 11	828	12.0	Alleineigentum im Baurecht	2002		10537	7323	64.8	16.4	0.7	-	15.4	2.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24	266	0.7	Alleineigentum	1989		1004	1793	19.4	55.8	-	-	24.3	0.5
Dietikon, Kirchstrasse 20	-		Verkauf per 01.01.2022										
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	201	-	Alleineigentum im Baurecht	1988		1308	1671	5.9	71.1	-	-	23.0	-
Eyholz, Kantonsstrasse 79	144	-	Alleineigentum im Baurecht	1991		2719	1319	92.3	5.6	-	-	1.5	0.6
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	858	-	Alleineigentum	1991		8842	9528	-	-	-	100.0	-	-
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	292	28.4	Alleineigentum	1982	2006	3866	4201	39.3	34.5	-	-	22.0	4.2
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	537	1.7	Alleineigentum	2007		13365	5011	66.0	-	3.1	-	28.3	2.6
Genève, Centre Rhône-Fusterie	1541	-	Stockwerk- eigentum	1990		2530	11186	76.2	0.3	-	-	23.5	-
Genève, Place du Molard 2-4 ²	3455	0.1	Alleineigentum	1690	2002	1718	7263	38.2	56.5	0.5	-	4.1	0.7
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	389	-	Alleineigentum	1969	1989	1321	1602	-	47.0	11.8	-	3.9	37.3
Genève, Route de Meyrin 49	1326	31.5	Alleineigentum	1987		9890	10258	-	85.2	-	-	12.9	1.9
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	1148	5.2	Alleineigentum	1985	1994	591	3478	37.8	24.2	0.5	-	3.8	33.7
Genève, Rue des Alpes 5	459	4.3	Alleineigentum	1860		747	2698	9.9	45.2	1.1	-	0.6	43.2
Genève, Rue du Rhône 48-50 ³	8968	1.3	Alleineigentum	1921	2002	5166	33414	44.4	33.4	7.2	-	12.8	2.2
Gossau SG, Wilerstrasse 82	553	-	Alleineigentum	2007		13064	4688	74.7	5.5	-	-	17.0	2.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	7667	1.8	Alleineigentum im Baurecht	2002		20597	36010	51.6	1.0	29.0	-	16.5	1.9
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	1261	3.8	Alleineigentum im Baurecht	2003		5344	12723	0.2	38.8	44.8	-	14.1	2.1
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	278	-	Alleineigentum im Baurecht	2000		7484	1572	82.1	2.8	-	-	8.6	6.5
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	199	-	Alleineigentum	1972		3021	2504	96.1	0.6	-	-	3.0	0.3
Lachen, Seidenstrasse 2	174	-	Alleineigentum	1993		708	1532	-	81.5	-	-	18.5	-
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	505	1.1	Alleineigentum	1930	2001	2923	10116	8.4	54.1	-	-	36.1	1.4
Lausanne, Rue du Pont 5	3746	3.3	Alleineigentum	1910	2004	3884	20805	50.5	23.3	9.2	-	15.3	1.7
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	681	0.3	Stockwerk- eigentum	2006		13150	3264	69.6	7.6	1.9	-	18.1	2.8
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	943	-	Alleineigentum im Baurecht	2010		14402	10533	-	-	-	100.0	-	-
Luzern, Langensandstrasse 23/Schönbühl	1418	0.3	Alleineigentum	1969	2007	20150	9433	65.2	10.8	1.9	-	21.6	0.5
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	1723	-	Stockwerk- eigentum	1979	2008	4376	9906	69.6	12.1	-	-	15.0	3.3
Luzern, Schwanenplatz 3	376	3.0	Alleineigentum	1958	2004	250	1512	10.8	62.6	-	-	18.7	7.9
Luzern, Schweizerhofquai 6/Gotthardgebäude	1061	-	Alleineigentum	1889	2002	2479	7261	6.8	87.9	-	-	5.3	-
Luzern, Weggisgasse 20, 22	275	-	Alleineigentum	1982		228	1285	76.8	-	-	-	23.2	-
Meilen, Seestrasse 545	255	-	Alleineigentum im Baurecht	2008		1645	2458	-	-	-	100.0	-	-
Meyrin, Chemin de Riantbosson 19/Riantbosson Centre	1336	18.9	Alleineigentum	2018		4414	7609	33.4	38.2	9.8	-	15.6	3.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	124	-	Alleineigentum im Teilbaurecht	1979	1999	3860	1116	65.7	4.3	-	-	28.8	1.2
Meyrin, Route de Pré-Bois 14/Geneva Business Terminal	729	9.4	Alleineigentum im Baurecht	2018		2156	2929	6.1	87.7	-	-	6.2	-
Monthey, Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 4	657	-	Alleineigentum	2021		1785	3649	-	-	-	100.0	-	-
Morges, Les Vergers-de-la-Gottaz 1	611	-	Alleineigentum	2003	1995	11537	3698	-	-	-	100.0	-	-
Münchenstein, Genuastrasse 11	742	-	Alleineigentum im Baurecht	1993		7550	10109	-	21.5	-	-	72.1	6.4
Münchenstein, Helsinkistrasse 12	181	-	Alleineigentum im Baurecht	1998		4744	6592	-	1.4	-	-	90.6	8.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	-		Verkauf per 01.01.2022										
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	21	-	Alleineigentum	1960	1997	715	-	-	-	-	-	-	-
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	144	3.1	Alleineigentum	1953	1993	262	1147	25.0	47.0	4.8	-	14.0	9.2
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1132	2.0	Alleineigentum	1902/		1928	6908	47.6	15.7	-	-	17.8	18.9

² 1464 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten³ 3598 m² leerstehende Flächen sind aufgrund eines Umbauprojekts nicht vermietbar und somit in der Leerstandsquote nicht enthalten

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmetertrag inkl. Bau-rechtszuseinnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	1 162	–	Alleineigentum	1985	2006	12 709	12 855	33.3	13.2	–	–	51.6	1.9
Oberbüren, Buchental 2	381	–	Alleineigentum	1980	2007	6 391	6 486	34.3	1.8	–	–	63.5	0.4
Oberbüren, Buchental 3	144	67.7	Alleineigentum	1964		4 651	2 336	20.8	27.1	–	–	42.1	10.0
Oberbüren, Buchental 3a	111	–	Alleineigentum	1964		3 613	2 464	–	–	–	–	100.0	–
Oberbüren, Buchental 4	–	–	Verkauf per 01.01.2022										
Oberbüren, Buchental 5	33	31.2	Alleineigentum	1920		3 456	1 648	–	12.1	–	–	54.4	33.5
Oberwil BL, Mühlemattstrasse 23	158	–	Stockwerk-eigentum im Baurecht	1986		6 200	1 652	75.9	4.2	–	–	18.6	1.3
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	2 342	0.1	Alleineigentum	2020	2020	42 031	23 704	78.8	–	0.5	–	19.8	0.9
Olten, Bahnhofquai 18	817	0.7	Alleineigentum	1996		2 553	5 134	–	93.6	–	–	6.4	–
Olten, Bahnhofquai 20	1 022	–	Alleineigentum	1999		1 916	7 423	–	84.8	–	–	14.4	0.8
Olten, Frohburgstrasse 1	52	42.9	Alleineigentum	1899	2009	379	1 199	–	78.3	–	–	21.7	–
Olten, Frohburgstrasse 15	275	1.0	Alleineigentum	1961	1998	596	1 863	–	78.6	–	–	21.4	–
Olten, Solothurnerstrasse 201	166	–	Alleineigentum	2006		5 156	1 592	62.3	–	–	–	32.3	5.4
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	1 010	16.2	Alleineigentum	1907	2011	8 493	11 515	–	63.6	–	–	36.3	0.1
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	1 018	–	Alleineigentum	2015		6 169	10 802	–	–	–	100.0	–	–
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	868	–	Alleineigentum	2009		7 503	10 925	–	–	–	100.0	–	–
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	3 623	13.1	Alleineigentum	1965	2000	101 933	78 959	–	16.0	–	–	81.6	2.4
Otelfingen, Industriestrasse 31	583	23.7	Alleineigentum	1986	1993	12 135	11 884	–	30.6	0.4	–	66.2	2.8
Payerne, Route de Bussy 2	610	–	Alleineigentum	2006		12 400	6 017	83.9	4.4	–	–	11.0	0.7
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	3 491	31.2	Alleineigentum	1990		13 052	21 997	–	68.9	4.7	–	25.9	0.5
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	1 403	–	Alleineigentum	2004		7 005	11 660	–	–	–	100.0	–	–
Plan-les-Quates, Route de la Galaise 13A, 13B, 15A, 15B/ Espace Tourbillon ⁴	1 530	68.8	Alleineigentum	2021		17 768	24 484	12.6	69.7	–	–	17.7	–
Regensdorf, Riedthofstrasse 172–184/Iseli-Areal	791	11.5	Alleineigentum	2009		25 003	13 499	–	7.5	–	–	71.1	21.4
Richterswil, Gartenstrasse 7, 17/Etzelblick 4 ⁵	174	–	Alleineigentum	2022		6 373	8 167	–	–	–	100.0	–	–
Romanel, Chemin du Marais 8	626	21.7	Alleineigentum	1973	1995	7 264	6 694	87.8	–	–	–	11.4	0.8
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	–	–	Verkauf per 01.01.2022										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	254	–	Stockwerk-eigentum	1974	2010	25 780	980	87.2	–	–	–	12.8	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	134	–	Alleineigentum	2002		2 856	516	–	6.9	30.3	–	11.4	51.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	2 565	9.1	Alleineigentum	1972	2003	10 318	28 437	62.5	27.1	–	–	7.4	3.0
St. Gallen, Spisergasse 12	18	–	Verkauf per 01.02.2022										
St. Gallen, Spisergasse 12	15	–	Verkauf per 01.02.2022										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	7 554	1.8	Alleineigentum Parking 73/100 Miteigentum	2008		33 106	39 016	56.7	9.8	11.4	–	19.5	2.6
Sursee, Moosgasse 20	320	–	Alleineigentum	1998		4 171	2 393	84.0	–	–	–	15.8	0.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	2 230	0.7	Alleineigentum	2008		9 224	11 443	54.7	3.1	3.5	–	13.0	25.7
Thun, Bälliz 67	409	15.7	Alleineigentum	1953	2001	875	3 128	20.4	62.4	2.1	–	11.3	3.8
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	1 113	–	Alleineigentum im Baurecht	2003		14 520	11 556	–	–	–	100.0	–	–
Uster, Poststrasse 10	189	0.9	Alleineigentum	1972	2012	701	1 431	–	78.4	–	–	21.6	–
Uster, Poststrasse 12	98	–	Alleineigentum	1890		478	673	35.7	6.7	–	–	–	57.6
Uster, Poststrasse 14/20	324	0.7	Alleineigentum	1854	2000	2 449	3 191	63.4	12.5	3.8	–	19.5	0.8
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	2 112	22.4	Alleineigentum	2007		10 170	13 619	–	81.9	–	–	17.2	0.9
Vevey, Rue de la Clergère 1	368	3.5	Alleineigentum	1927	1994	717	3 055	–	88.8	–	–	11.2	–
Wabern, Nesslerenweg 30	506	–	Alleineigentum	1990		4 397	6 288	–	–	–	100.0	–	–
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	436	–	Alleineigentum	1958	2008	1 105	2 877	80.4	8.6	–	–	10.5	0.5
Winterthur, Theaterstrasse 15a-c, 17	4 313	7.6	Alleineigentum	2004		15 069	37 233	–	71.3	0.5	–	22.0	6.2

⁴ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau. Bis Ende 2021 zusammen mit der Route de la Galaise 11A, 11B in Plan-les-Quates als ein Projekt ausgewiesen.

⁵ Klassierung aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale in Bestandsliegenschaften nach Neubau

Bestandsliegenschaften

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Solmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandsquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Winterthur, Untertor 24	226	–	Alleineigentum	1960	2006	290	1 364	–	69.9	–	–	30.1	–
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	3 756	–	Alleineigentum	1999		21 804	37 170	–	87.4	–	–	12.6	–
Zollikofen, Industriestrasse 21	798	–	Alleineigentum	2003	2016	2 906	7 263	–	73.6	3.1	–	23.3	–
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	296	3.5	Alleineigentum	1989	2004	1 768	2 126	–	70.2	–	–	29.8	–
Zollikon, Forchstrasse 452–456	316	–	Alleineigentum	1984/ 1998		2 626	2 251	–	68.4	–	–	31.6	–
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	1 109	18.6	Alleineigentum im Baurecht	1997		9 563	13 238	62.9	1.6	14.6	–	11.8	9.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis + Gyr-Strasse 3/Opus 1	2 933	0.3	Alleineigentum	2002		7 400	16 035	–	90.5	–	–	9.5	–
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	3 794	1.0	Alleineigentum	2003		8 981	20 108	–	91.2	–	–	8.8	–
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	30	–	Alleineigentum	1889	2012	1 367	2 776	–	53.1	25.8	–	21.1	–
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	4 663	–	Alleineigentum	2001		9 830	23 529	–	92.0	–	–	7.7	0.3
Zürich, Albisriederstrasse 203, 207, 243	1 113	15.7	Alleineigentum	1942– 2003		13 978	11 615	–	59.7	22.7	–	17.0	0.6
Zürich, Albisriederstrasse/Rütiwiesweg/YOND	2 717	0.7	Alleineigentum	2019		9 021	19 553	4.2	95.5	–	–	0.1	0.2
Zürich, Bahnhofstrasse 42	1 216	–	Alleineigentum	1968	1990	482	2 003	42.7	44.6	–	–	12.7	–
Zürich, Bahnhofstrasse 69	801	–	Alleineigentum	1898	2007	230	1 124	10.8	77.9	–	–	11.0	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 106	802	2.8	Alleineigentum	1958		200	1 208	11.7	53.3	–	–	35.0	–
Zürich, Beethovenstrasse 33, Dreikönigstrasse 24	1 964	–	Alleineigentum	1966– 1968	2013– 2016	1 347	5 811	–	85.6	2.1	–	11.4	0.9
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2 312	–	Alleineigentum	1910	2017	3 902	17 164	–	–	70.6	–	29.4	–
Zürich, Carl-Spitteleer-Strasse 68/70	2 033	–	Alleineigentum	1993		11 732	19 343	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Etzelstrasse 14	603	–	Alleineigentum	2017		1 809	2 135	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Flurstrasse 55/Medienpark	3 108	5.1	Alleineigentum	1979	2015	8 270	24 161	1.7	70.5	4.1	–	23.7	–
Zürich, Flurstrasse 89	235	–	Alleineigentum	1949	2003	2 330	3 331	–	12.0	–	–	88.0	–
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 566	0.3	Alleineigentum	1901	2017	2 475	8 588	15.4	73.9	–	–	10.7	–
Zürich, Giesshübelstrasse 15	671	0.2	Alleineigentum	1956	1999	1 713	2 854	–	88.2	–	–	11.8	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	5 557	–	Alleineigentum	2014		9 573	41 251	–	86.0	9.8	–	4.2	–
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	10 313	4.0	Alleineigentum	2011		10 451	48 097	0.7	87.4	5.5	–	6.3	0.1
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	567	1.1	Alleineigentum	1929– 1978		9 507	7 183	–	21.7	–	–	76.2	2.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	1 909	1.9	Alleineigentum	1962/ 1972	2001	2 931	12 122	5.6	78.2	1.4	–	14.3	0.5
Zürich, Juchstrasse 3/West-Log	1 580	18.1	Alleineigentum	2021		7 733	17 328	1.3	43.2	–	–	54.7	0.8
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	467	–	Alleineigentum	1900/ 1995	1996	1 630	1 829	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	1 498	–	Alleineigentum	1991		9 557	14 790	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	3 485	–	Alleineigentum	2011		5 907	20 310	2.1	91.1	0.5	–	6.3	–
Zürich, Manessestrasse 85	1 352	6.4	Alleineigentum	1985	2012	3 284	8 270	–	71.2	–	–	25.8	3.0
Zürich, Nansenstrasse 5/7	1 164	0.1	Alleineigentum	1985		1 740	5 864	39.1	27.0	–	–	6.2	27.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	1 074	0.1	Alleineigentum	1927	2007	1 970	6 031	54.7	23.4	2.2	–	15.8	3.9
Zürich, Querstrasse 6	91	0.5	Alleineigentum	1927	1990	280	563	7.6	5.7	–	–	–	86.7
Zürich, Restelbergstrasse 108	177	–	Alleineigentum	1936	1997	1 469	672	–	–	–	100.0	–	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli	13 650	–	Alleineigentum	1898	2010	6 514	36 770	64.6	3.7	13.3	–	12.8	5.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	571	–	Alleineigentum	1981		1 114	3 687	–	91.1	–	–	8.9	–
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	818	–	Alleineigentum	1885	2007	1 155	2 837	3.9	71.1	15.3	–	6.1	3.6
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	1 880	0.1	Alleineigentum	1957	1999	1 534	6 277	10.9	67.7	2.2	–	18.0	1.2
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1 370	–	Alleineigentum mit Konzession	1972	2009	1 970	84	100.0	–	–	–	–	–
Zürich, Talacker 21, 23	1 517	1.3	Alleineigentum	1965	2008	1 720	4 904	9.6	64.2	–	–	26.2	–
Zürich, Vulkanstrasse 126	125	–	Alleineigentum	1942/ 1972/ 1979		4 298	2 273	–	17.1	–	–	82.9	–
Total Bestandsliegenschaften	227 268	4.3				1 138 658	16 289 04	17.4	42.0	6.9	8.4	22.3	3.0

Bauland

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinseinnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Augst, Rheinstrasse 54	53	-	Alleineigentum			10958	1	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher	11	-	Alleineigentum			13293	1375	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	-	-	Alleineigentum			4249	4240	-	-	-	-	-	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	5	-	Alleineigentum			3740	4324	-	-	-	-	-	100.0
Meyrin, Route de Pré-Bois	17	-	Alleineigentum			10183	372	-	79.0	-	-	-	21.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	-	-	Alleineigentum			5895	-	-	-	-	-	-	-
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	15	-	Alleineigentum			1825	-	-	-	-	-	-	-
Spreitenbach, Joosacker 7	19	-	Alleineigentum			16256	7759	-	-	-	-	-	100.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	-	-	Alleineigentum			11197	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Oleanderstrasse 1	6	-	Alleineigentum Kauf per 11.05.2022			1354	-	-	-	-	-	-	-
Total Bauland	126	-				78950	18071	-	1.6	-	-	-	98.4

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Detailangaben per 30.06.2022

Nutzflächenübersicht

	Sollmietertrag inkl. Bau- rechtszinsentnahmen TCHF	Leerstandquote %	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Renovationsjahr	Grundstücksfläche m ²	Total Nutzflächen m ² ohne GA/EP/PP	Verkaufsflächen %	Büroflächen %	Hotel/Gastro %	Leben im Alter %	Logistik %	Übrige %
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stücki Park	1860	-	Alleineigentum			10222	10545	-	51.1	0.2	-	13.5	35.2
Basel, Steinvorstadt 5	195	-	Alleineigentum Kauf per 15.05.2022	1980		511	4246	62.5	10.0	-	-	26.5	1.0
Lancy, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9/Alto Pont-Rouge	-	-	Alleineigentum mit 14/100 Miteigentum			5170	-	-	-	-	-	-	-
Olten, Usego-Park - Tertianum Olten	-	-	Alleineigentum			4429	-	-	-	-	-	-	-
Paradiso, Riva Paradiso 3, 20/Du Lac ⁶	-	-	Alleineigentum im Teilbaurecht			3086	-	-	-	-	-	-	-
Plan-les-Ouates, Route de la Galaise 11A, 11B/ Espace Tourbillon Gebäude A ⁷	-	-	Miteigentum 375/1000			-	-	-	-	-	-	-	-
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED	3089	-	Alleineigentum	1992/ 2003		18787	19924	-	77.1	10.3	-	9.1	3.5
Schlieren, Zürcherstrasse 39/JED Neubau	-	-	Alleineigentum			7897	-	-	-	-	-	-	-
Zürich, Müllerstrasse 16, 20	21	-	Alleineigentum	1980		3864	-	-	-	-	-	-	-
Total Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	5165	-				53966	34715	7.7	60.9	6.0	-	12.5	12.9
Gesamttotal	232559					1271574	1681690	17.0	42.0	6.8	8.1	21.8	4.3

⁶ zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft⁷ Verkauf 2/1000 vom Gebäude A im Jahr 2022, verbleibende 375/1000 von Gebäude A sind zum Verkauf bestimmt

Impressum

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

Gesamtverantwortung | Redaktion

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

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Zug

Disclaimer

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

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

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

Swiss Prime Site

Headquarters

Swiss Prime Site AG
Alpenstrasse 15
CH-6300 Zug

Zurich Office

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

Geneva Office

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