

SWISS PRIME SITE

2019

— PRO FORMA KONZERNZAHLEN OHNE TERTIANUM GRUPPE

# Pro forma Konzernerfolgsrechnung – ohne Tertianum Gruppe

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 31.12.2019
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	207 821	421 688
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	34 681	79 789
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	56 981	117 531
Ertrag aus Retail	57 191	128 041
Ertrag aus Asset Management	8 784	13 542
Andere betriebliche Erträge	2 905	6 018
<b>Betriebsertrag</b>	<b>368 363</b>	<b>766 609</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>85 668</b>	<b>204 442</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>
<b>Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>5 573</b>	<b>20 777</b>
Immobilienaufwand	-26 094	-50 180
Aufwand aus Immobilienentwicklungen	-27 632	-62 927
Warenaufwand	-27 802	-62 128
Personalaufwand	-83 480	-170 487
Abschreibungen auf mobilem Sachanlagevermögen	-3 307	-7 659
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	-2 951	-7 195
Andere betriebliche Aufwendungen	-17 341	-37 858
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-188 607</b>	<b>-398 434</b>
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>271 497</b>	<b>594 394</b>
Finanzaufwand	-35 632	-69 756
Finanzertrag	1 352	2 342
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>237 217</b>	<b>526 980</b>
Ertragssteuern	108 414	55 738
<b>Gewinn</b>	<b>345 631</b>	<b>582 718</b>

# Pro forma Konzernbilanz – ohne Tertianum Gruppe

in CHF 1 000	30.06.2019	31.12.2019
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	128 141	133 418
Wertschriften	520	557
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39 749	51 812
Sonstige kurzfristige Forderungen	7 594	5 664
Vorräte	30 748	32 313
Immobilienentwicklungen	7 400	19 650
Rechnungsabgrenzungen	36 088	33 463
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	96 053	94 136
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>346 293</b>	<b>371 013</b>
Renditeliegenschaften	11 344 651	11 636 549
Mobiles Sachanlagevermögen	25 625	26 996
Anteile an assoziierten Unternehmen	51 731	52 231
Aktive latente Ertragssteuern	4 239	1 634
Übrige Finanzanlagen	3 895	5 574
Immaterielle Anlagen	14 256	19 752
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>11 444 397</b>	<b>11 742 736</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>11 790 690</b>	<b>12 113 749</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	942 119	1 255 402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 211	18 769
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	145 453	122 002
Immobilienentwicklungen	4 208	–
Rechnungsabgrenzungen	128 469	157 785
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1 226 460</b>	<b>1 553 958</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 344 937	4 074 782
Latente Steuerverbindlichkeiten	1 065 628	1 094 699
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5 410 565</b>	<b>5 169 481</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>6 637 025</b>	<b>6 723 439</b>
Aktienkapital	1 161 979	1 161 979
Kapitalreserven	320 288	320 629
Eigene Aktien	–78	–106
Gewinnreserven	3 671 476	3 907 808
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 153 665</b>	<b>5 390 310</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>11 790 690</b>	<b>12 113 749</b>

## Impressum

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

### Gesamtverantwortung | Redaktion

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

### Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

### Disclaimer

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

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