

swiss prime news



picking the real value



NAV

CHF 79.80 per 30.06.2013
 CHF 78.62 per 31.12.2012*
 vor latenten Steuern (* restated)
 Valorennummer 803 838
 SIX-Symbol SPSN

Erstes Halbjahr 2013 von Swiss Prime Site

Gewinn deutlich gesteigert



Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site AG

Swiss Prime Site erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2013 einen um 15.0% gestiegenen EBIT von CHF 331.7 Mio. und einen um 25.0% höheren Gewinn von CHF 222.3 Mio. Der Wert des Portfolios nahm gegenüber Ende 2012 um CHF 0.3 Mrd. auf CHF 8.9 Mrd. zu. Für 2013 rechnet Swiss Prime Site mit höheren EBIT- und Gewinnzahlen als im Vorjahr.

Swiss Prime Site arbeitete in der ersten Jahreshälfte wiederum sehr erfolgreich und erzielte eine Gewinnsteigerung von 25.0% auf CHF 222.3 Mio. sowie eine Erhöhung des EBIT um 15.0% auf CHF 331.7 Mio. Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund von IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer» angepasst. Im EBIT von CHF 331.7 Mio. waren Neubewertungen von CHF 169.8 Mio. [CHF 130.4 Mio.] (ohne Betriebsliegenschaften) enthalten. Davon waren CHF 22.5 Mio. auf die erstmalige Anwendung von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung zurückzuführen.

Der gewichtete Gewinn pro Aktie stieg nach Neubewertungseffekten* von CHF 3.27 um 12.8% auf CHF 3.69 und vor Neubewertungen von CHF 1.67 um 9.6% auf CHF 1.83. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 30.06.2013 bei CHF 79.80 gegenüber CHF 78.62 per 31.12.2012 (+1.5%) und nach latenten Steuern bei CHF 65.53 gegenüber CHF 65.22 (+0.5%). Die Ausschüttung im April an die Aktionäre betrug CHF 3.60 pro Aktie [CHF 3.60] und erfolgte verrechnungssteuerfrei aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung entsprach gemessen am Kurs per 31.12.2012 einer Barrendite von 4.7% [5.1%].

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am Ende der Berichtsperiode mit CHF 69.45 [CHF 76.35 per 31.12.2012], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von –4.6% [17.6%] resultierte. Mit diesem Ergebnis lag sie leicht unter dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (–3.5%).

Nach Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe im ersten Halbjahr in 491 470 Namenaktien betrug das Aktienkapital CHF 925.7 Mio. respektive 60 503 081 Aktien.

Die Eigenkapitalquote per 30.06.2013 lag mit 42.0% leicht unter dem Wert per 31.12.2012 [42.4%]. Am 11.07.2013, also nach dem Bilanzstichtag, hat Swiss Prime Site eine fünfjährige Anleihe über CHF 115.0 Mio. mit einer Verzinsung von 1.125% ausgegeben. Die Anleihe über CHF 200.0 Mio. mit einem Zinssatz von 4.625% wurde am 11.07.2013 zurückbezahlt.

Segment Immobilien

Die Nettomietträge gingen in der Berichtsperiode um 2.4% auf CHF 199.3 Mio. zurück. Die Abnahme war primär bedingt durch den Wegfall von Mieteinnahmen aus Verkäufen

* Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien

Fortsetzung auf Seite 2



NEUE ARBEITSWELT

SkyKey in Zürich Oerlikon auf dem Weg zum Vorzeigebjekt.

Seite 3



NEUES SEGMENT

Tertianum steht für «Leben und Wohnen im Alter».

Seiten 4–5



NEUES KINO

La Praille in Grand-Lancy erhält ein Multiplexkino der Superlative.

Seite 8

und aus Umbauten/Sanierungen sowie durch eine Erhöhung der Leerstände und Ertragsausfälle. Die Ertragsausfallquote stieg im erwarteten Rahmen von 5.4% auf 6.2%.

Grösste externe Mieter waren in der Berichtsperiode Coop (8.5%), Migros (5.1%), Swisscom (3.9%), Inditex (3.6%) und die Credit Suisse-Gruppe (3.0%). 60% der Nettomieteinnahmen basierten Ende Juni 2013 auf Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als vier Jahren.

Per 30.06.2013 erreichte das Portfolio einen Fair Value von CHF 8.9 Mrd. und lag damit CHF 0.3 Mrd. oder 3.2% über den CHF 8.6 Mrd. per Ende 2012. Die Zunahme resultierte aus Wertänderungen und Investitionen in die Neubauprojekte SkyKey (CHF +46.5 Mio.) und Maaghof Nord und Ost (CHF +21.0 Mio.) in Zürich, Hauptsitz Post/Majowa in Bern (CHF +16.6 Mio.), aus der Totalsanierung Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich (CHF +5.7 Mio.), aus Wertänderungen/Investitionen bei den Baulandparzellen (CHF +1.1 Mio.) und den Bestandesliegenschaften (CHF +193.0 Mio.) sowie aus dem Verkauf einer kleineren Liegenschaft in Granges-Paccot zum Marktwert (CHF -7.8 Mio.).

Das Portfolio von insgesamt 187 [188] Liegenschaften setzte sich aus 169 bestehenden Renditeliegenschaften, 12 Baulandparzellen und 6 Entwicklungsarealen zusammen. Das Objekt Flurpark, das derzeit total saniert wird, wurde neu als Liegenschaft im Bau und Entwicklungsareal klassiert. Die verschiedenen Neubauprojekte sind auf Kurs. Am Geschäftsgebäude SkyKey fand am 27.06.2013 die Aufrichte statt. Der Neubau, der vollumfänglich an die Zürich Versicherungsgesellschaft AG vermietet ist, qualifiziert sich als eines der ersten Geschäftsgebäude der Schweiz für eine LEED-Aus-

zeichnung in Platin. Die diversen Neubauprojekte, darunter SkyKey und Hauptsitz Post/Majowa, welche zu 100% vermietet sind, werden sich ab 2014 respektive 2015 positiv auf die Ertragslage auswirken. Der Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten im Maaghof Nord und Ost verläuft erfreulich. Per Bilanzstichtag waren 28 der 2015 bezugsbereiten 83 Wohnungen verkauft.

Die wichtigsten Anlageregionen waren wie in der Vorjahresperiode Zürich mit 39% [38% per 31.12.2012], Genf mit 23% [23%] und die Nordwestschweiz mit 18% [19%]. 40% [40%] der Nettomietträge resultierten aus Büro- und Geschäftsflächen. Verkaufsliegenschaften steuerten 36% [35%] zum Total bei.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen erreichte CHF 45.6 Mio. und wurde durch die im Herbst 2012 übernommene Wincasa erwirtschaftet.

Segment Retail und Gastro

Mit einem Nettoumsatz von CHF 74.2 Mio. konnte das Vorjahresniveau von CHF 76.2 Mio. nicht ganz erreicht werden (-2.4%). Hauptgrund war die witterungsbedingte Kaufzurückhaltung der Kunden im Warenhaus Jelmoli – The House of Brands, dessen Umsatz auf den eigenbewirtschafteten Flächen von CHF 64.6 Mio. auf CHF 63.1 Mio. zurückging. Die Erträge von Hotellerie (Ramada Encore in Genf) und Gastro (Clouds Gastro AG im Zürcher Prime Tower) bewegten sich mit CHF 11.2 Mio. praktisch auf Vorjahresniveau [CHF 11.7 Mio.].

Akquisition der Tertianum AG

Swiss Prime Site hat im Juni 2013 den Kauf der Tertianum AG angekündigt und per 12.07.2013 vollzogen. Der Erwerb legt

den Grundstein für das neue Segment «Leben und Wohnen im Alter», welchem Swiss Prime Site grosses Wachstumspotenzial beimisst. Die Tertianum Gruppe erzielte 2012 einen Umsatz von CHF 214 Mio. und einen bereinigten EBITDA von CHF 32 Mio. Die zwölf Tertianum Liegenschaften ergänzen die bestehenden Büro- und Retailimmobilien von Swiss Prime Site ideal. Sie erhöhen den Immobilienbestand um rund CHF 435 Mio. und bewirken eine breitere Streuung der Risiken (siehe auch unten stehendes Interview und den Beitrag auf den Seiten 4–5).

Ausblick

Mit ihrem breit diversifizierten Immobilienportfolio von CHF 8.9 Mrd. und den ergänzenden Aktivitäten in den Bereichen Immobiliendienstleistungen, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter ist Swiss Prime Site gut positioniert, um ihren Kurs eines ertragsstarken Wachstums auch in einem zusehends volatileren Umfeld fortzusetzen.

Die weiterhin stabile Konjunktur und die gute binnenwirtschaftliche Nachfrage, die insbesondere durch den privaten Konsum und Bauinvestitionen gestützt wird, dürften im laufenden Jahr anhalten. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnet Swiss Prime Site mit höheren EBIT- und Gewinnzahlen als im Vorjahr sowie einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0%.

Interview mit Dr. Luca Stäger, CEO Tertianum AG

«Mit Swiss Prime Site wachsen wir schneller»

Die Tertianum Gruppe kann sich dank der neuen Muttergesellschaft Swiss Prime Site noch besser auf den zügigen Ausbau des Kerngeschäfts konzentrieren.

Was bedeutet die Zugehörigkeit der Tertianum Gruppe zu Swiss Prime Site?

Wir sind nun Teil einer spezialisierten, professionell geführten schweizerischen Immobiliengesellschaft, die im Segment «Leben und Wohnen im Alter» ein hohes Wachstumspotenzial sieht und in diesem Geschäftsfeld expandieren will. Dadurch ergeben sich für Tertianum verschiedene Vorteile. Mit Swiss Prime Site werden wir schneller wachsen.

Welche Vorteile sehen Sie?

Ich denke an die Erfahrung von Swiss Prime Site im Portfoliomanagement, in der Optimierung von Bestandesliegenschaften und der Projektentwicklung, aber auch an die Kapitalstärke und die gesamtschweizerische Präsenz der Gruppe oder an das dichte Filialnetz in der Schweiz des Immobiliendienstleistungsunternehmens Wincasa, Tochtergesellschaft von Swiss Prime Site.

Wie gross ist das Marktpotenzial für «Leben und Wohnen im Alter»?

Die Zahl der über 80-Jährigen dürfte sich in den nächsten 40 Jahren von heute 290 000 auf rund 600 000 bis 700 000 erhöhen. Experten rechnen damit, dass wir in 20 Jahren über 180 000 pflegebedürftige Menschen haben werden, 50 000 mehr als heute.

Wie wird sich die Nachfrage nach Langzeitpflege entwickeln?

Der Schweizer Markt für Langzeitpflege wird in den nächsten Jahrzehnten stark wachsen. Für 2030 wird mit einem Marktvolumen von annähernd CHF 19 Mrd. gerechnet.

Wer sind die Anbieter für «Leben und Wohnen im Alter»?

Auf die Heime der öffentlichen Hand entfällt heute ein Marktanteil von rund 60%. Unter den privaten Anbietern sind neben Tertianum Betreiber wie Senevita, Seniocare, Di Gallo, Domicil und Boas tätig. Der Markt ist fragmentiert und weist ein interessantes Konsolidierungspotenzial auf.

Worin unterscheiden sich private Anbieter von Betreibern der öffentlichen Hand?

Private Anbieter werden den steigenden regulatorischen und fachlichen Anforderungen besser gerecht und haben leichteren Zugang zur Finanzierung von Renovierungen oder Modernisierungen als die staatlichen Betriebe. Zudem haben private Akteure kürzere Entscheidungswege und können deshalb veränderte Bedürfnisse nach kombinierten Wohn- und Pflegeangeboten rascher erfüllen.

Was ändert sich für Ihre Gäste, Kunden und Mitarbeitenden?

Praktisch nichts. Swiss Prime Site will die erfolgreiche Entwicklung der Tertianum Gruppe zusammen mit dem bestehenden Management und Personal weiterführen und alles daran setzen, dass die hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit erhalten bleibt oder weiter gesteigert werden kann.



Dr. Luca Stäger ist seit 01.03.2010 CEO der Tertianum AG. Zuvor war er unter anderem Direktionspräsident der Schweizer Paraplegiker-Stiftung in Nottwil, CEO der Spital Lachen AG und Direktor der Privatklinik Bethanien AG, Zürich.

SkyKey, Zürich Oerlikon

Schlüssel zu einer neuen Arbeitswelt



Hinter den Fassaden des für LEED-Platin konzipierten Neubaus entsteht ein hochinnovatives Arbeitsplatzkonzept.



Neben Arbeitsplätzen mit viel Tageslicht werden auch grosszügige Begegnungszonen geschaffen.

Mit der Aufrichte Ende Juni 2013 hat das Geschäftsgebäude SkyKey seine wahre Grösse erreicht. Wegweisende Innovationen sind auch im Innern des Gebäudes geplant. Die Alleinmieterin Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG setzt hier ein dynamisches Arbeitsplatzkonzept um.

Die intensive Bautätigkeit im Norden Zürichs hat am 27. Juni einen weiteren Höhepunkt erreicht. Im Beisein von Behördenvertretern, der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG, der Bauherrin Swiss Prime Site, der Generalunternehmung Steiner AG und weiteren Projektpartnern sowie Bauarbeitern konnte die Aufrichte des SkyKey gefeiert werden. «Die Lage im dynamischen Leutschenbachquartier und das Konzept haben uns von Anfang an überzeugt», blendete Peter Lehmann zurück. Der Chief Investment Officer von Swiss Prime Site, die insgesamt rund CHF 236 Mio. in den Neubau investiert, bezeichnete SkyKey als ein innovatives und nachhaltiges Bauvorhaben, mit dem alle Parteien glücklich sind.

Vorzeigeprojekt für Dynamic Working

Nach Fertigstellung stehen eine vermietbare Fläche von über 40 000 m², ein Restaurant mit Cafeteria mit rund 720 Sitzplätzen, ein Bedienrestaurant, ein Kiosk, eine Bibliothek, ein Audi-

torium, Sitzungsräume, ein IT Servicecenter, Retailflächen, 219 Parkplätze in der Tiefgarage und 14 Besucherparkplätze zur Verfügung. In den Neubau an der Hagenholzstrasse ziehen ab Sommer 2014 die Mitarbeitenden ein, die bisher auf die zwei Standorte Leonardo und Ambassador House an der Thurgauerstrasse in Zürich verteilt waren. Die Konzeption der rund 2 400 Arbeitsplätze entspricht einer Weiterentwicklung des Dynamic Working-Konzepts, mit dessen weltweiter Einführung der Konzern vor gut zwei Jahren begonnen hat. Dynamic Working legt den Fokus nicht nur auf den Arbeitsplatz im engeren Sinn, sondern schafft eine Arbeitsumgebung, die sowohl den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeitenden als auch den Effizienzkriterien des Unternehmens optimal gerecht wird. Sämtliche Arbeitsplätze werden so angeordnet und möbliert, dass sie über optimal dosiertes Tageslicht verfügen und trotz halboffener Räume den Mitarbeitenden einen hohen Grad an Privatsphäre gewähren. Die Trennwände aus schallisolierendem Material oder Glas sind flexibel und lassen sich mit einem einfachen Stecksystem an unterschiedliche Nutzungen anpassen.

Für SkyKey entschied sich die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG auch aufgrund der Nachhaltigkeit des Gebäudes, das im Hinblick auf eine LEED-Zertifizierung (Leadership

in Energy and Environmental Design) entwickelt wurde. Durch verschiedene zusätzliche Massnahmen beim Mieterausbau trägt die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG dazu bei, dass sich SkyKey für das Platin-Label für New Construction, die höchste LEED-Auszeichnung, qualifiziert. Dazu gehören zum Beispiel mit dem EnergyStar ausgezeichnete Laptops, Bildschirme und weitere Bürogeräte. Zudem wird SkyKey in der Schweiz eine der ersten Geschäftsimmobilien sein, die mit nahezu 100% LED-Leuchten ausgestattet sind.

ECKDATEN

Adresse	Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich Oerlikon
Bauzeit	Sommer 2011 bis Sommer 2014
Sockelbau	2 UG, 8 OG, 28,5 m hoch
Turm	2 UG, 18 OG, 63 m hoch
Investitionsvolumen	rund CHF 236 Mio.
Vermietbare Fläche	rund 40 000 m ²
Arbeitsplätze	2 400
Website	www.skykey.ch

Akquisition der Tertianum Gruppe

Die Zukunft liegt im Alter

Die im Juni kommunizierte Akquisition der Tertianum AG, Zürich, verschafft Swiss Prime Site den Zutritt zum Wachstumsmarkt «Leben und Wohnen im Alter». Das Portfolio erweitert sich um erstklassige Immobilien im Wert von CHF 435 Mio.

Mit dem Erwerb der marktführenden Tertianum Gruppe erreicht Swiss Prime Site zwei Hauptziele. Erstens erweitert sie ihr Portfolio um zwölf erstklassige Liegenschaften im Wert von rund CHF 435 Mio. Sie befinden sich grösstenteils an exklusiven Lagen in den Wirtschaftsräumen Zürich und Bern sowie in der Ostschweiz. Verschiedene Projekte, darunter Vitadomo Opfikon (Seniorenwohnungen mit Serviceleistungen und Pflegezentrum), sind in der Planungs- und Realisierungsphase. In zusätzlichen elf Liegenschaften ist Tertianum als Betreiberin eingemietet.

Zweitens fasst Swiss Prime Site im Segment «Leben und Wohnen im Alter» Fuss. Für diesen Schritt spricht auch die Statistik. Die Lebenserwartung in der Schweiz ist eine der höchsten der Welt. Seit 1900 hat sie sich für Männer von gut 46 auf über 80 Jahre und für Frauen von rund 49 auf beinahe 85 Jahre erhöht. Gemäss der Tertianum Publikation «Impulse» vom Februar 2013 dürfte sich die Zahl der mindestens 80-Jährigen von gegenwärtig 290 000 bis 2050 mehr als verdoppeln.

Mit der Akquisition erschliesst Swiss Prime Site ein attraktives Wachstumssegment, welches eine tiefe Korrelation mit den bestehenden Segmenten und eine geringe Konjunkturabhängigkeit aufweist.

Die Tertianum Gruppe erzielte 2012 einen Umsatz von CHF 214 Mio. und einen bereinigten EBITDA von CHF 32 Mio. Der Betrieb der Tertianum Residenzen, der Perlavita Standorte sowie der Permed Geschäftsstellen wird in eine eigenständige Gesellschaft ausgegliedert und mit dem bestehenden Management als Unternehmen der Swiss Prime Site Gruppe weitergeführt.

Wachstumspotenzial Vitadomo

Neben den Tertianum Residenzen, welche auf den Premium-Bereich fokussiert sind, richtet sich die Gruppe mit der Marke Vitadomo an Gäste aus einem breiteren Marktsegment. Aufgrund des demografischen Wandels und des Kostendrucks der öffentlichen Hand hat dieses Segment ein überdurchschnittliches Wachstumspotenzial, das die Tertianum Gruppe mit Unterstützung von Swiss Prime Site zielstrebig ausschöpfen will.

Der Baustart für das erste Vitadomo Projekt ist im April 2013 erfolgt. Vitadomo Opfikon mit einem Investitionsvolumen

von rund CHF 46 Mio. umfasst 59 Alterswohnungen mit Serviceleistungen à la carte, einen Pflegezentralkomplex mit 43 Betten für Langzeitpflege sowie ein öffentliches Bistro und einen Mehrzwecksaal. Die neue Anlage wird ihren Betrieb Anfang 2015 aufnehmen. Die Pflegeplätze werden im Rahmen eines Leistungsauftrags der Stadt Opfikon betrieben.



1 Tertianum Parkresidenz, Meilen*



2 Tertianum Residenz Bellerive, Luzern*



3 Tertianum Residenz Bellevue-Park, Thun*



4 Perlavita Neutal, Berlingen*

Tertianum Parkresidenz, Meilen

Die Anlage an bevorzugter Adresse an der Goldküste am Zürichsee besteht aus dem Haupthaus an der Dorfstrasse 16* und einem Gebäude mit Appartements an der Seestrasse 545. Insgesamt umfasst die Parkresidenz 59 Appartements, davon 31 Einheiten mit 2½ Zimmern. Nach dem Motto, dass es den Gästen an nichts fehlen soll, stehen unter anderem ein Hallenschwimmbad, ein Wellnesscenter, eine Sauna, ein Weinkeller mit Privatfächern für Hausgäste, 88 Garagenplätze sowie ein umfangreiches Angebot an Hotellerie und Pflegeleistungen zur Verfügung. Das öffentliche Parkrestaurant mit mediterraner Gartenterrasse bietet hochstehende Gastronomie.

Tertianum Residenz Bellerive, Luzern

Die Residenz Bellerive in Luzern bietet eine herrliche Panoramasicht auf See und Berge. S-Bahn und Bus sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das Stadtzentrum ist über die wunderschöne Seepromenade in 20 Gehminuten erreichbar. Von den 72 Appartements haben 68 Einheiten einen Balkon oder einen Gartensitzplatz. Das umfassende Angebot an Einrichtungen und Leistungen für Wellness, Fitness, Gesundheit und Schönheit wird durch eine gepflegte Gastronomie abgerundet.

Tertianum Residenz Bellevue-Park, Thun

Direkt am schönen Aarebecken im Hofstettenquartier liegt die Residenz Bellevue-Park in Thun. Der zentrale Standort ist gut erschlossen mit einer Busstation direkt vor dem Haus, und der Bahnhof ist in zehnminütiger Gehdistanz erreichbar. Die meisten der 66 Appartements verfügen über 2½ Zimmer. Das Residenzangebot wird durch 30 Einzel-Pflegeappartements ergänzt. Davon befinden sich zwölf Einheiten in einem speziellen Haus für demenzkranke Menschen. Das Restaurant Brasserie du Parc sowie der historische Gewölbekeller stehen auch externen Gästen offen.

Perlavita Neutal, Berlingen

Die 1950 gegründete Einrichtung hat sich zu einem Pionierbetrieb für Gesundheit im Alter entwickelt. Das Ensemble im idyllischen Berlingen TG, an der breitesten Stelle des Untersees gelegen, besteht aus drei Gebäuden. Sie sind auf verschiedene Gästesegmente und -bedürfnisse ausgerichtet. Das Haus Seeheim ist auf die Langzeitpflege spezialisiert. Im Haus Kronenhof ist die Klinik für geriatrische Rehabilitation mit Leistungsauftrag des Kantons Thurgau untergebracht und im Haus Seefeld fühlen sich Menschen mit Demenz oder anderen psychogeriatrischen Einschränkungen sicher und geborgen. Im Februar 2013 hat Perlavita Neutal als zweite Langzeitinstitution der Schweiz das Label für Palliative Care erhalten.

* neu im Eigentum von Swiss Prime Site



5 Tertianum Residenz Zürich Enge



6 Tertianum Residenz Im Brühl, Zürich Höngg*



7 Tertianum Residenz Segeten, Zürich Witikon*



8 Tertianum Residenz Zollikerberg



9 Tertianum Residenz Brunnehof, Uster



10 Tertianum Residenz Horgen



11 Tertianum Residenz Huob, Pfäffikon SZ*



12 Tertianum Residenza Al Parco, Muralto Locarno



13 Tertianum Residenza Al Lido, Locarno



14 Tertianum Residenz Chly-Wabere, Wabern*



15 Tertianum Residenz Mitteldorfpark, Ostermundigen*



16 Tertianum Residenz Sphinxmatte, Solothurn



17 Tertianum Residenz St. Jakob-Park, Basel



18 Perlavita Villa Böcklin, Zürich*



19 Perlavita Restelberg, Zürich*



20 Perlavita Rosenau, Kirchberg



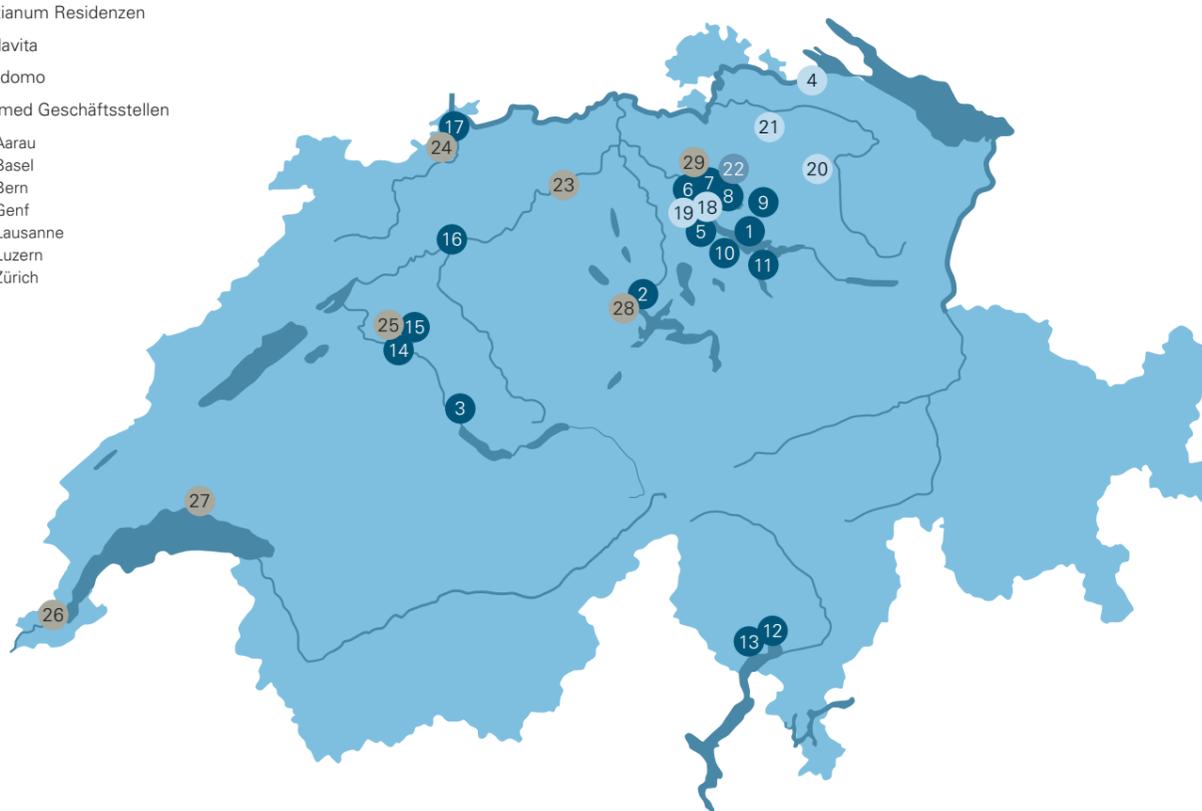
21 Perlavita Friedau, Frauenfeld*



22 Vitadomo Bubenholz, Opfikon, im Bau*

DIE STANDORTE

- Tertianum Residenzen
 - Perlavita
 - Vitadomo
 - Permed Geschäftsstellen
- 23 Aarau
24 Basel
25 Bern
26 Genf
27 Lausanne
28 Luzern
29 Zürich



DIE TERTIANUM GRUPPE

Tertianum ist seit 1982 im Alterssektor engagiert und ist einer der Markt- und Meinungsführer für «Leben und Wohnen im Alter» in der Schweiz. Heute umfasst die Gruppe vier Marken:

- **Tertianum Residenzen** bietet Apartments für selbstständiges Wohnen im Alter und umfassende Serviceleistungen für eine individuelle Lebensgestaltung an.
- **Perlavita** umfasst Betriebe, welche stationäre Dienstleistungen rund um Gesundheitsfragen im Alter anbieten.
- **Vitadomo** steht für betreutes Wohnen und Pflege mit Leistungen à la carte für eine breite Mittelschicht.
- **Permed** ist im Bereich ambulante Dienstleistungen sowie Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen tätig.

Weitere Informationen finden Sie unter www.tertianum.ch

Auszug aus dem Halbjahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	Restated* 01.01.–30.06.2012
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	199 259	204 154
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(239)	53
Immobilienleistungsertrag**	45 636	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	74 223	76 224
Übriger betrieblicher Ertrag	1 900	990
Betrieblicher Ertrag	320 779	281 421
Immobilienaufwand	26 238	32 911
Aufwand aus Retail und Gastro	33 679	35 443
Personalaufwand	65 972	25 979
Sonstiger Betriebsaufwand	22 672	20 871
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	10 259	8 020
Betriebsaufwand	158 820	123 224
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	169 786	130 350
Betriebsgewinn (EBIT)	331 745	288 547
Finanzaufwand	54 333	59 136
Finanzertrag	6 790	3 281
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	7 650	942
Gewinn vor Ertragssteuern	291 852	233 634
Ertragssteueraufwand	69 531	55 819
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	222 321	177 815
Gewinn pro Aktie, in CHF	3.69	3.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.43	3.01

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

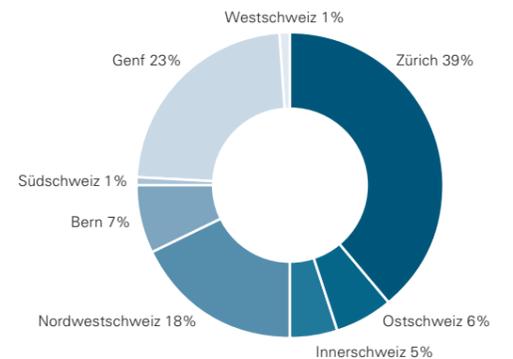
in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	Restated* 01.01.–30.06.2012
Gewinn	222 321	177 815
Neubewertung Betriebsliegenschaften	7 566	2 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	(1 718)	(591)
Neubewertung aus Personalvorsorge	8 235	2 742
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	(1 894)	(631)
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden	12 189	4 089
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden	–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	12 189	4 089
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	234 510	181 904

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	30.06.2013	Restated* 31.12.2012
Flüssige Mittel	115 942	201 762
Wertschriften	499	456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110 709	115 738
Übrige kurzfristige Forderungen	6 906	6 296
Laufende Ertragssteuerguthaben	2 026	2 027
Vorräte	22 554	24 192
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	21 667	15 371
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	241 749	185 663
Aktive Rechnungsabgrenzungen	35 147	23 595
Total Umlaufvermögen	557 199	575 100
Übrige langfristige Forderungen	2 975	3 825
Vorsorgeguthaben	11 772	5 005
Langfristige Finanzanlagen	1 565	1 772
Anteile an assoziierten Unternehmen	29 123	22 492
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	7 911 952	7 871 311
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	363 110	195 120
Betriebsliegenschaften	337 941	332 867
Mobiles Sachanlagevermögen	41 953	44 448
Goodwill	123 378	123 378
Immaterielles Anlagevermögen	54 616	56 934
Latente Steuerguthaben	4 085	4 774
Total Anlagevermögen	8 882 470	8 661 926
Total Aktiven	9 439 669	9 237 026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 590	11 096
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	844 098	614 993
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	93 992	130 482
Anzahlungen	87 812	90 199
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	26 320	25 412
Passive Rechnungsabgrenzungen	80 430	80 262
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 140 242	952 444
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 419 696	3 510 098
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	13 511	19 595
Latente Steuerverpflichtungen	866 187	805 406
Vorsorgeverbindlichkeiten	35 314	35 588
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 334 708	4 370 687
Total Verbindlichkeiten	5 474 950	5 323 131
Aktienkapital	925 697	918 178
Kapitalreserven	981 487	1 172 692
Neubewertungsreserven	32 796	26 948
Gewinnreserven	2 024 739	1 796 077
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 964 719	3 913 895
Total Passiven	9 439 669	9 237 026

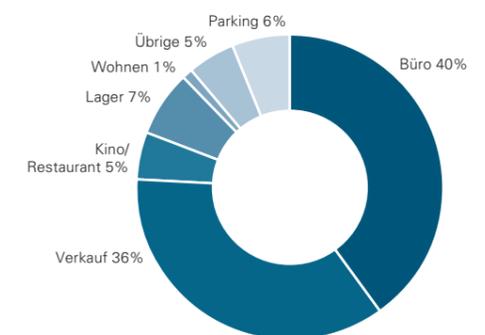
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2013



PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

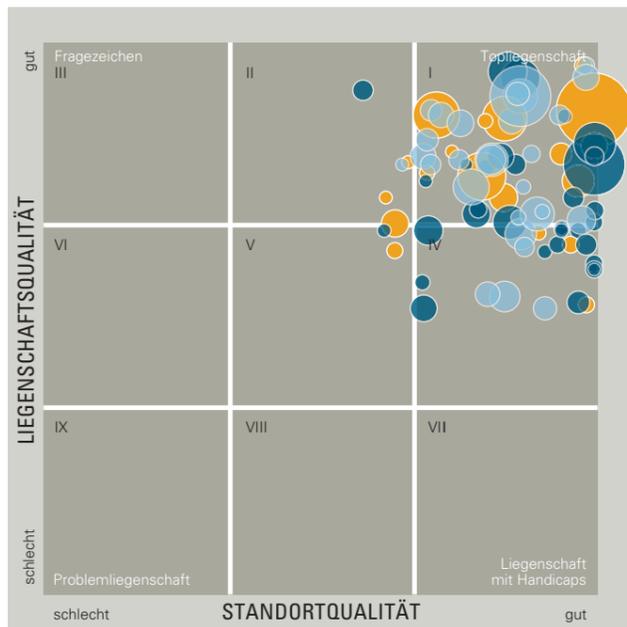
Basis: Nettomietsertrag per 30.06.2013, Segmentsicht



* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.
** Akquisition Wincasa AG per 25.10.2012

**MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN**

per 30.06.2013, Quelle: Wüest & Partner AG



- Liegenschaften mit Büronutzung > 60%; Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Verkaufsnutzung > 60%; Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Mischnutzung; Fair Value > CHF 20 Mio.

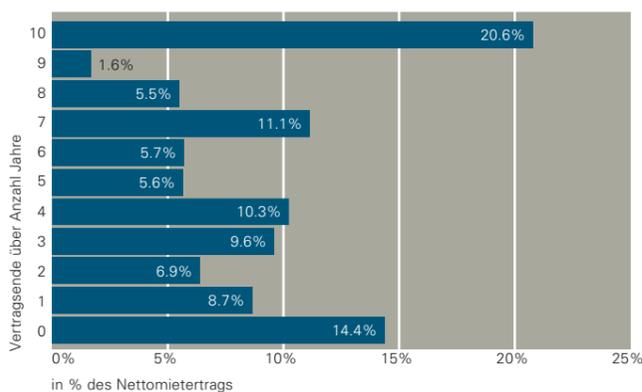
GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 30.06.2013 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 24.1% [25.0%] des künftigen jährlichen Miet- und Baurechtszinsentrags (Segmentsicht). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2013 Anteil in %		30.06.2012 Anteil in %
Coop	8.5	Coop	8.0
Migros	5.1	Migros	5.2
Swisscom	3.9	UBS	4.4
Inditex	3.6	Swisscom	3.9
Credit Suisse-Gruppe	3.0	Credit Suisse-Gruppe	3.5

PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 30.06.2013, Segmentsicht



* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.
 ** Akquisition Wincasa AG per 25.10.2012
 *** Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien
 **** Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert bilanziert.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Restated* Gewinnreserven	Restated* Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen
Bestand 01.01.2012	831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695
Eigenkapitalveränderung aufgrund von IAS 19 rev.	-	-	-	(8 784)	(8 784)
Bestand 01.01.2012, restated*	831 841	1 103 505	19 009	1 480 556	3 434 911
Gewinn	-	-	-	177 815	177 815
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	2 569	-	2 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(591)	-	(591)
Neubewertung aus Personalvorsorge	-	-	-	2 742	2 742
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	-	-	-	(631)	(631)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	-	-	1 978	2 111	4 089
Gesamtergebnis	-	-	1 978	179 926	181 904
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012	-	(196 386)	-	-	(196 386)
Wandlung von 2 690 Anteilen der CHF 300 Mio.-Anleihe (2010-2015) in 187 088 Namenaktien	2 863	10 363	-	-	13 226
Bestand 30.06.2012, restated*	834 704	917 482	20 987	1 660 482	3 433 655
Gewinn	-	-	-	133 484	133 484
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	7 742	-	7 742
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(1 781)	-	(1 781)
Neubewertung aus Personalvorsorge	-	-	-	2 742	2 742
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	-	-	-	(631)	(631)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	-	-	5 961	2 111	8 072
Gesamtergebnis	-	-	5 961	135 595	141 556
Wandlung von 3 Anteilen der CHF 300 Mio.-Anleihe (2010-2015) in 208 Namenaktien	3	12	-	-	15
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	83 471	265 882	-	-	349 353
Kapitalerhöhungskosten	-	(10 636)	-	-	(10 636)
Aktienbasierende Entschädigungen	-	476	-	-	476
Erwerb eigener Aktien	-	(524)	-	-	(524)
Bestand 31.12.2012, restated*	918 178	1 172 692	26 948	1 796 077	3 913 895
Gewinn	-	-	-	222 321	222 321
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	7 566	-	7 566
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(1 718)	-	(1 718)
Neubewertung aus Personalvorsorge	-	-	-	8 235	8 235
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	-	-	-	(1 894)	(1 894)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	-	-	5 848	6 341	12 189
Gesamtergebnis	-	-	5 848	228 662	234 510
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 24.04.2013	-	(217 794)	-	-	(217 794)
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Anleihe (2010-2015) in 491 470 Namenaktien	7 519	26 589	-	-	34 108
Bestand 30.06.2013	925 697	981 487	32 796	2 024 739	3 964 719

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in CHF Mio.	30.06.2013	Restated* 30.06.2012	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	199.3	204.2	(2.4)
Immobilienmietleistungsertrag**	CHF Mio.	45.6	-	-
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	74.2	76.2	(2.6)
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	342.0	296.6	15.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	331.7	288.5	15.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.3	177.8	25.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	234.5	181.9	28.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 964.7	3 433.7	15.5
Eigenkapitalquote	%	42.0	39.5	6.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 475.0	5 254.9	4.2
Fremdkapitalquote	%	58.0	60.5	(4.1)
ROE (gewichtet)	%	11.9	10.4	14.4
ROIC (gewichtet)	%	5.9	5.5	7.3
Angaben ohne Neubewertungseffekte***				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	162.0	158.2	2.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	110.4	91.1	21.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	116.7	93.2	25.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.83	1.67	9.6
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.4	13.0

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	Fair Value in CHF Mio.		Nettomietertag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Zürich	3 108.0	3 094.2	64.5	69.1	4.3	4.6	4.4	5.8
Innerschweiz	436.1	415.0	10.4	11.0	4.4	4.9	5.8	1.1
Ostschweiz	531.5	513.3	15.1	15.2	5.0	5.3	1.1	0.5
Nordwestschweiz	1 602.0	1 545.4	43.3	41.6	4.8	4.6	11.7	10.1
Bern	562.4	530.7	13.9	15.3	4.3	5.1	10.1	7.7
Genf	2 070.8	1 934.9	47.3	47.0	3.9	4.2	4.1	2.4
Westschweiz	68.8	64.1	1.3	1.5	3.2	4.1	0.8	2.2
Südschweiz	112.0	109.8	3.5	3.5	4.8	4.9	0.5	0.7
Zwischentotal	8 491.6	8 207.4	199.3	204.2	4.3	4.6	6.2	5.4
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale****	384.8	142.6	-	-	n.a.	n.a.	-	-
Total	8 876.4	8 350.0	199.3	204.2	n.a.	n.a.	6.2	5.4

Einkaufszentrum La Praille, Grand-Lancy

Innovative Investitionen

Das Einkaufszentrum La Praille bei Genf erhält ein Multiplexkino mit neun flexibel nutzbaren Sälen. Auf dem Dach hat Swiss Prime Site zudem eine Fotovoltaikanlage mit einer Jahresleistung von rund 177 000 kWh installiert.

Dass La Praille viel mehr als ein Einkaufszentrum ist, drückt schon der Name aus: Centre commercial & de loisirs (CCL). Der 2002 an der bestens erschlossenen Route des Jeunes erstellte Komplex hat viele Facetten. Shopping wird durch 65 Geschäfte abgedeckt. Das gastronomische Angebot besteht aus einem Dutzend Restaurants und Selbstbedienungstheken. Wellness, Fitness, Bowling (26 Bahnen), Konferenz- und Eventräume sowie das Hotel Ramada Encore gehören ebenfalls zu La Praille. Auch steht unmittelbar neben dem Einkaufszentrum das Stade de Genève.

Nun erhält das Zentrum eine weitere Dimension. Seit September 2012 laufen die Arbeiten für den Bau eines Multiplexkinos mit neun Sälen und insgesamt 1 400 Plätzen. Die Säle mit 50 bis 450 Plätzen verfügen jeweils über eine Bühne und können für private Anlässe gemietet werden. Patrick Tavoli, Geschäftsführer der Arena Cinemas AG, die das Multiplexkino langfristig mietet, rechnet mit jährlich 300 000 bis 450 000 Kinobesuchern. Diese können sich auf besonders komfortable Sessel und grosszügige Abstände zwischen den Reihen freuen. Die Eröffnung des Multiplexkinos ist für Frühsommer 2014 vorgesehen.

La Praille liegt strategisch günstig mitten im neuen Stadtquartier Praille-Acacias-Vernets (PAV) und ist bereits heute an mehrere Linien des öffentlichen Verkehrsnetzes angebunden. Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar an einer Autobahnausfahrt und weist rund 950 Parkplätze auf.

Fotovoltaikanlage als Pilotprojekt

Auf dem Dach des Einkaufszentrums ist seit Dezember 2012 eine neu erstellte Fotovoltaikanlage in Betrieb. Drei Faktoren gaben den Ausschlag, CHF 0.5 Mio. in die Anlage zu investieren. Erstens verspricht die geografische Lage von Genf eine hohe Sonneneinstrahlung. Zweitens konnte mit den städtischen Werken Genf (Services Industriels de Genève, SIG) eine interessante Regelung der Einspeisevergütung getroffen werden. Und drittens will Swiss Prime Site mit dem Pilotprojekt Erfahrungen für die Installation weiterer Anlagen sammeln.

Die 720 Paneele bilden eine Fläche von 1 200 m² und werden jährlich rund 177 000 kWh produzieren. Mit den SIG, welche den auf dem Dach von La Praille hergestellten Strom abnehmen und vergüten werden, wurde ein Vertrag über 25 Jahre abgeschlossen.

ECKDATEN

Adresse	Route des Jeunes 10, 1212 Grand-Lancy
Mietfläche Einkaufszentrum	33 424 m ²
Mietfläche Multiplexkino	2 542 m ²
Realisierung Multiplexkino	September 2012 bis Juni 2014
Investition für Multiplexkino	rund CHF 22 Mio.
Website	www.la-praille.ch



Neun Säle mit 1 400 Plätzen bietet das neue Multiplexkino im Einkaufszentrum La Praille.



Mit dem Pilotprojekt werden jährlich rund 177 000 kWh produziert.

KONTAKTE

Gesellschaft

Swiss Prime Site AG
Froburgstrasse 1, 4601 Olten
Tel. +41 (0)58 317 17 17, Fax +41 (0)58 317 17 10
www.swiss-prime-site.ch, info@swiss-prime-site.ch

Präsident des Verwaltungsrats

Hans Peter Wehrli
hans.peter.wehrli@swiss-prime-site.ch

CEO

Markus Graf
markus.graf@swiss-prime-site.ch

CFO

Peter Wullschleger
peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

CIO

Peter Lehmann
peter.lehmann@swiss-prime-site.ch

CEO Jelmoli – The House of Brands

Franco Savastano
franco.savastano@swiss-prime-site.ch

CEO Wincasa

Oliver Hofmann
oliver.hofmann@swiss-prime-site.ch

Medienanfragen

Nicole Stamm
nicole.stamm@swiss-prime-site.ch

AGENDA

12.11.2013

Publikation Ergebnis 3. Quartal 2013

18.03.2014

Jahresbericht per 31.12.2013
mit Bilanzmedienkonferenz

15.04.2014

Generalversammlung Geschäftsjahr 2013
von Swiss Prime Site AG

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–30.06.2013)

30.06.2013	CHF	69.45
Höchst	CHF	78.45
Tiefst	CHF	68.35

Börsenkaptalisierung

30.06.2013	CHF Mio.	4 201.9
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern

30.06.2013	CHF	79.80
31.12.2012, restated*	CHF	78.62
Veränderung		1.5%

NAV nach latenten Steuern

30.06.2013	CHF	65.53
31.12.2012, restated*	CHF	65.22
Veränderung		0.5%

Gewinn pro Aktie (gewichtet)

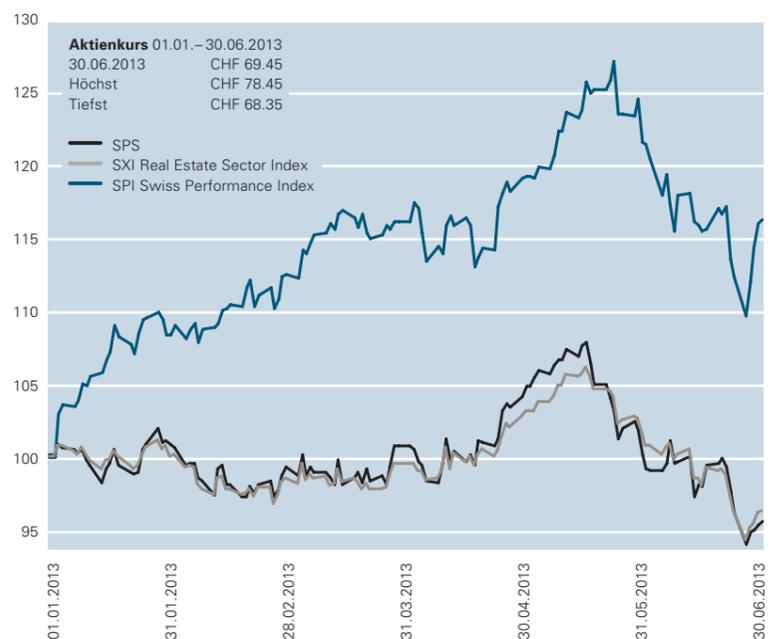
30.06.2013	CHF	3.69
30.06.2012, restated*	CHF	3.27
Veränderung		12.8%

Aktienstatistik

Total Namenaktien	60 503 081
Valorennummer	803 838
ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
SIX-Symbol	SPSN
Erster Handelstag	05.04.2000

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

ENTWICKLUNG DER SWISS PRIME SITE-AKTIE 01.01.–30.06.2013 (REINVESTIERT)



Disclaimer: Bei den Finanzdaten und der übrigen Berichterstattung in den Swiss Prime News handelt es sich um ausgewählte Informationen. Einen vollständigen Jahres- bzw. Halbjahresbericht können Sie bei der Gesellschaft schriftlich oder telefonisch beziehen. Diese Informationen sind weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien von Swiss Prime Site AG. Sie dürfen in keinen Rechtsordnungen verbreitet werden, wo dies gegen geltendes Recht oder geltende Vorschriften verstösst. Zukunftsgerichtete Aussagen enthalten Ungewissheiten und Risiken, die dazu führen können, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse der Gesellschaft von der prognostizierten Lage abweichen.