

SWISS PRIME SITE

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 2. März 2017

Swiss Prime Site: Immobilienportfolio und Betriebsertrag mit Rekordwerten

- **Immobilienportfolio erstmals über CHF 10 Milliarden**
- **Betriebsertrag von über CHF 1 Milliarde**
- **Senkung der Leerstandsquote der Gruppe auf 6.1 Prozent**
- **Steigerung des Gewinns vor Neubewertungseffekten um 1.4%**
- **Weiteres Wachstum für 2017 erwartet**

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2016 mit guten Resultaten ab. Der Wert des Portfolios erreichte erstmals die Rekordmarke von über CHF 10 Milliarden. Auf Stufe Betriebsertrag wurde mit CHF 1.0 Milliarden ein neuer Bestwert erzielt. Damit bleibt das grösste Schweizer Immobilienunternehmen weiterhin auf dem prognostizierten Wachstumskurs.

Im Geschäftsjahr 2016 steigerte das Unternehmen den Betriebsertrag um 5.5% auf CHF 1 049.5 Mio. Der Bereich Immobilien erwirtschaftete einen Ertrag von CHF 546.4 Mio. (Vorjahr CHF 656.8 Mio.). Die Differenz zu 2015 erklärt sich insbesondere mit dem 2015 generierten Zusatzertrag aus Verkauf von Stockwerkeigentum in Höhe von CHF 105.1 Mio. Aus Neubewertungen von Immobilien ergab sich ein Gewinn von CHF 60.5 Mio. (Vorjahr CHF 124.6 Mio.). Dies zeigt die nachhaltig hohe Qualität des Immobilienportfolios. Im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter konnte durch die Akquisitionen der Ertrag gegenüber dem Vorjahr auf CHF 406.0 Mio. (+70.9%) signifikant gesteigert werden. Jelmoli – The House of Brands behauptete sich gegenüber den makroökonomischen Herausforderungen des Retailmarktes und konnte den Betriebsertrag mit CHF 151.7 Mio. stabil halten. Der Ertrag aus den für die Swiss Prime Anlagestiftung erbrachten Dienstleistungen erhöhte sich auf CHF 13.2 Mio. (Vorjahr CHF 7.9 Mio.).

Auf Stufe Betriebsgewinn (EBIT) erwirtschaftete Swiss Prime Site CHF 459.8 Mio. (Vorjahr CHF 553.4 Mio.). Die Differenz zum Vorjahr bilden Gewinne aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum («Maaghome») und aus dem Transfer eines Immobilienpakets zum Preis von CHF 411.5 Mio. an die 2015 gegründete Anlagestiftung, sowie die höheren Neubewertungen im Segment Immobilien. Das Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter verdoppelte mit CHF 15.2 Mio. (Vorjahr CHF 8.2 Mio.) beinahe den Ergebnisbeitrag zur Gruppe.

Der Konzerngewinn betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 311.2 Mio. (Vorjahr CHF 355.1 Mio.). Die Neubewertungen und latenten Steuern ausgenommen, konnte der Gewinn um 1.4% auf CHF 284.8 Mio. gesteigert werden.

Die Eigenkapitalbasis wurde weiter gestärkt. Die Eigenkapitalquote lag per Ende 2016 bei soliden 46.6% (Vorjahr 46.4%). Dabei erhöhte sich der Net Asset Value auf CHF 72.43 (+1.8% gegenüber Vorjahr) pro Aktie. Die Eigenkapitalrendite erreichte 6.1% (Vorjahr 7.6%) und liegt

Seite 1

Swiss Prime Site AG

SWISS PRIME SITE

damit im langfristig anvisierten Zielbereich. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte erreichte CHF 4.04 (Vorjahr CHF 4.20) und liegt deutlich über der geplanten Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie.

Swiss Prime Site nutzte 2016 das attraktive Zinsumfeld und emittierte im Juni und Oktober 2016 erfolgreich eine Wandel- respektive eine Obligationenanleihe. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz reduzierte sich auf 1.8% (Vorjahr 2.1%). Gleichzeitig nahm die Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr von 4.4 Jahre auf 4.5 Jahre zu.

Immobilien: Erfolgreiche Neuvermietungen

Swiss Prime Site konnte 2016 in einem herausfordernden Umfeld fünf attraktive Akquisitionen im Wert von CHF 250.2 Mio. und drei Devestitionen (CHF 59.9 Mio.) tätigen. Damit wächst das Portfolio netto um zwei auf 184 Liegenschaften. Der Ertrag aus Vermietung konnte in einem herausfordernden Markt gegenüber dem Vorjahr um 1.6% gesteigert werden. Das aktive Portfoliomanagement ermöglichte es Swiss Prime Site über 70 000 m² zu vermieten und damit die Leerstandsquote auf tiefe 5.9% (Vorjahr 6.5%) zu senken. Auf Konzernstufe reduzierte sich die Leerstandsquote auf 6.1% (Vorjahr 6.7%). Zudem wurde der strategische Eckpfeiler «Arealentwicklung, Modernisierungen und Umnutzungen» weiter forciert. Objekte wie «Schönburg Bern», «Stücki Basel», «NZZ Print Zürich», «Siemens Zürich» oder «USEGO Olten» konnten erfolgreich revitalisiert oder auf vielversprechende Pfade geführt werden. Gleichzeitig konnten für diverse Liegenschaften langfristige Mietverträge mit starken Partnern (Bauhaus, Prizeotel, Zühlke, Sensile Medical, Arena Cinemas etc.) abgeschlossen werden.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen der Wincasa hat sich aufgrund von gewonnenen Mandaten auf CHF 115.7 Mio. (+5.7% gegenüber Vorjahr) erhöht. Dieser starke Ertragsbeitrag zeigt den hohen Professionalisierungsgrad des Immobiliendienstleisters. Dank der Akquisition von immoveris und dem Betrieb von nun grösseren Standorten in Bern, Fribourg und Olten, konnte die nationale Durchdringung deutlich verbessert werden. Prozessoptimierungen sorgten für steigende Profitabilität und nachhaltig verbesserte Marktchancen. Dies widerspiegelt sich deutlich im Anstieg der Assets under Management auf rund CHF 64 Mrd. Weiter etabliert sich Wincasa als «first mover» im Bereich Digitalisierung (Lancierung Mieterportal «My Wincasa») und Nutzung von «Smart Data».

Das von Swiss Prime Site verwaltete Immobilienvermögen der Swiss Prime Anlagestiftung ist im ersten Geschäftsjahr auf beachtliche CHF 1.1 Mrd. angewachsen.

Jelmoli: Steigende Frequenzen und Wachstum auf eigenbewirtschafteten Flächen

Jelmoli – The House of Brands profitierte von einem starken Weihnachtsgeschäft und erwirtschaftete in einem makroökonomisch herausfordernden Umfeld auf den eigenbewirtschafteten Flächen ein Wachstum von 1.1%. Sehr erfreulich waren trotz Innenumbauten, Neuvermietungen und Aussenrenovationen die gleichbleibenden Kundenfrequenzen. Dazu beigetragen haben die Eröffnung der schweizweit grössten Abteilung für Schuhe und die neuen Verkaufsflächen des Uhrenspezialisten Bucherer. Einen mittelfristigen Wachstums- und Profitabilitätsschub erwartet der Retailer aus E-Commerce und dem Ende 2016 angekündigten Aufbau des neuen Standortes am Flughafen Zürich (Eröffnung ab 2019).

Tertianum: Erfolgreiche Integration und Steigerung des Ertrags

Die Integration der SENIOcare wurde im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Die Eingliederung der im ersten Quartal 2016 übernommenen BOAS Senior Care wurde im Laufe des 2. Halbjahres initiiert und schreitet gut voran. Diese beiden Akquisitionen, wie auch Eröffnungen von vier neuen Wohn- und Pflegezentren, sorgten für eine signifikante

SWISS PRIME SITE

Ertragssteigerung. Geplant ist, 2017 im gesamten bestehenden Netzwerk (71 Standorte) wie auch bei Neueröffnungen, einheitlich unter der Marke «Tertianum» aufzutreten. 2017 werden mit Lugano, Wattwil, Tenero, Gommiswald und Etzelgut Zürich weitere Standorte dazukommen. Bis 2020 soll die Anzahl Wohn- und Pflegezentren auf rund 90 erhöht werden. Damit befindet sich das Geschäftsfeld operativ und strategisch auf Kurs.

Umstellung der Rechnungslegung auf Swiss GAAP FER

Ab 1. Januar 2017 wird Swiss Prime Site neu nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER rapportieren. Die Umstellung wird die Transparenz der Berichterstattung erhöhen und nahe an den bisher angewandten International Financial Reporting Standards (IFRS) erfolgen. Zudem wird Swiss Prime Site neu nur noch halbjährlich über die erreichten Resultate berichten.

Ausblick 2017

Die mit 6.1% bereits tiefe Leerstandsquote soll weiter gesenkt werden (Ziel 2017: 5.5 bis 6.0%). Das Geschäftsfeld Immobilien wird sich künftig noch stärker und direkter auf Projektentwicklungen, Umnutzungen und Modernisierungen des bestehenden Immobilienportfolios fokussieren. Gleichzeitig erlaubt die solide Kapitalausstattung dem Unternehmen, sich auf dem Markt bietende Chancen für Zukäufe zu nutzen. Peter Lehmann, bisher Chief Investment Officer der Gruppe, wird neu zum CEO von Swiss Prime Site Immobilien AG ernannt. Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet Swiss Prime Site sowohl im Ertrag wie auch im Betriebsgewinn vor Neubewertungen eine Steigerung gegenüber 2016. Dazu René Zahnd, CEO Swiss Prime Site: «Dank des Qualitätsportfolios und der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Strategie bleibt Swiss Prime Site trotz des herausfordernden Marktumfeldes und der geopolitischen Unwägbarkeiten in einer hervorragenden Ausgangslage, um die Renditen weiter zu steigern».

Generalversammlung 2017

Der Verwaltungsrat schlägt an der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2017 den Aktionären eine unveränderte Dividende von CHF 3.70 pro Aktie vor. Wie in den Jahren zuvor erfolgt die Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (ohne Verrechnungssteuerabzug). Die Dividende soll am 20. April 2017 ausbezahlt werden (Ex-Datum 18. April 2017). Ausser Dr. Bernhard Hammer stellen sich alle Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl zur Verfügung.

SWISS PRIME SITE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	in	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Kennzahlen Konzern				
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 785.0	9 686.6	10 092.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	443.1	445.9	453.0
Leerstandsquote	%	6.6	6.7	6.1
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	852.7	995.2	1 049.5
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	113.2	124.6	60.5
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	2.1	30.9	24.9
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	497.9	582.6	503.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	462.8	553.4	459.8
Gewinn	CHF Mio.	286.7	355.1	311.2
Kennzahlen Geschäftsfeld Immobilien (Segment)¹				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	431.3	432.0	415.7
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	105.1	-
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	100.5	109.5	115.7
Kennzahlen Geschäftsfeld Retail (Segment)²				
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	152.1	137.0	133.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	18.6	16.5	15.1
Kennzahlen Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter (Segment)³				
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	153.6	185.0	328.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	47.1	51.3	76.0
Finanzielle Kennzahlen Konzern				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 201.8	4 956.0	5 176.6
Eigenkapitalquote	%	39.6	46.4	46.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.0	7.6	6.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	4.3	3.7
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	4.72	5.30	4.41
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	84.77	85.83	87.24
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	69.06	71.15	72.43
Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungseffekte⁵				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	349.6	428.9	399.3
Gewinn	CHF Mio.	236.0	280.8	284.8
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	3.90	4.20	4.04
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.1	5.6

¹ Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

² Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

³ Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016, der BOAS Senior Care per 29.02.2016 und der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015

⁴ Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien per 31.12.2014: 60 512 651, per 31.12.2015: 67 127 792 und per 31.12.2016: 70 781 230

⁵ Neubewertungen und latente Steuern

SWISS PRIME SITE

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

- **Investor Relations, Markus Waeber**
Tel. +41 58 317 17 64, markus.waeber@sps.swiss
- **Media Relations, Mladen Tomic**
Tel. +41 58 317 17 42, mladen.tomic@sps.swiss

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von über CHF 10 Mrd. besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Qualitätsliegenschaften, grösstenteils mit Büro- und Verkaufsflächen. Investitionen in hochwertige Immobilien bilden zusammen mit Umnutzungen und Projektentwicklungen ganzer Areale das Segment Immobilien. Das Segment Dienstleistungen besteht aus dem schweizweit grössten Immobiliendienstleister Wincasa und dem führenden Premium Department Store Jelmoli – The House of Brands. Im Segment Leben im Alter werden die Wohn- und Pflegeangebote der Tertianum Gruppe zusammengefasst.

Swiss Prime Site zeichnet sich aus durch ein erfahrenes Management, eine hohe Ertragskontinuität sowie ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil. Die Gesellschaft ist seit 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 6 Mrd. auf.

SIX Swiss Exchange / Symbol SPSN / Valorenummer 803 838

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF SWISS PRIME SITE AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT FROM REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.