

# SWISS PRIME SITE

## MEDIENMITTEILUNG

Olten, 24. August 2017

### Swiss Prime Site: Gelungener Start ins Geschäftsjahr 2017

- **Gute Performance im Kerngeschäft Immobilien**
- **Weiteres Wachstum des Immobilienportfolios und positive Neubewertungen**
- **Senkung der Leerstandsquote um fast 1 Prozentpunkt auf 5.5%**
- **Immobiliennahe Geschäftsfelder mit guten Resultaten**
- **Bestätigung der Jahresziele 2017**

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2017 mit erfreulichen Resultaten ab. Der Betriebsertrag erreichte mit CHF 530.5 Mio. eine Rekordhöhe für die ersten sechs Monate eines Geschäftsjahres und konnte um 6.7% gegenüber 2016 gesteigert werden. Dazu beigetragen haben sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch die immobiliennahen Gruppengesellschaften. Der Wert des Immobilienportfolios am Bilanzstichtag lag bei CHF 10.3 Mrd. [CHF 9.9 Mrd.] und die Nettorendite bei 3.7%. Die Leerstandsquote, als ein Gradmesser der Attraktivität des Portfolios, konnte weiter gesenkt werden und erreichte einen Wert von 5.5% [6.4%]. Insgesamt erzielte Swiss Prime Site einen Gewinn von CHF 141.0 Mio. [CHF 145.9 Mio.] bzw. CHF 131.0 Mio. [CHF 134.4 Mio.] ohne Neubewertungseffekte. Die Veränderung ist primär darauf zurückzuführen, dass Erfolge aus Liegenschaftsverkäufen 2017 erst im 2. Halbjahr verbucht werden (Teilverkauf Projekt «Espace Tourbillon»). Im aktuellen Halbjahr 2017 berichtet Swiss Prime Site zum ersten Mal nach dem Rechnungslegungsstandard Swiss GAAP FER (bis 31. Dezember 2016: IFRS). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

#### **Betriebserträge**

Die Betriebserträge von Swiss Prime Site stiegen in den ersten sechs Monaten 2017 um 6.7% auf CHF 530.5 Mio. an. Das Kerngeschäft Immobilien konnte im 1. Halbjahr 2017 weiter zulegen. Der Betriebsertrag des Segments erreichte CHF 210.4 Mio. (+1.0%). Neuvermietungen, diverse Zukäufe im laufenden als auch im Vorjahr und der Abschluss von voll vermieteten Projekten (u. a. «Medienpark» in Zürich) trugen zu diesem Ertragswachstum bei. Die Entwicklung der Erträge in den immobiliennahen Gruppengesellschaften im Segment Dienstleistungen verlief ebenfalls erfreulich. Mit einem Betriebsertrag von CHF 356.7 Mio. resultierte eine deutliche Steigerung um 10.0% gegenüber dem Vorjahr. Der Immobilien-Dienstleister Wincasa erreichte mit CHF 67.0 Mio. ein Wachstum von 6.7%. Die Assets under Management von Wincasa erreichten einen neuen Rekordwert von CHF 65 Mrd. Jelmoli – The House of Brands konnte den Schwung, der im 2. Halbjahr 2016 aufgebaut wurde, ins neue Jahr mitnehmen. Der Umsatz auf den eigenbewirtschafteten Flächen erreichte CHF 60.8 Mio. (+0.9%). Die Investitionen in Sortimente, Verkaufsformate und ins Gebäude zeigen die erwünschten Effekte. Die im zukunftssträchtigen Geschäftsbereich Leben, Wohnen und Pflege im Alter tätige Tertianum Gruppe konnte ihr Netzwerk an hochwertigen Residenzen und Pflegezentren ausbauen und realisierte sowohl im Ertrag aus Leben im Alter von CHF 176.0 Mio. (+15.8%) als auch im Ertrag aus Vermietung positive Resultate. Der Betriebsertrag der 2017 neu gegründeten Swiss Prime Site Solutions belief sich auf CHF 2.2 Mio. [CHF 2.6 Mio.] und besteht aktuell zur Hauptsache aus Kommissionen für die Verwaltung der Swiss Prime

Seite 1

**Swiss Prime Site AG**

Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Phone +41 58 317 17 17 | Fax +41 58 317 17 10 | info@sps.swiss

www.sps.swiss

# SWISS PRIME SITE

Anlagestiftung, deren Immobilienvermögen mittlerweile auf rund CHF 1.4 Mrd. (Stand: Juli 2017) gegenüber CHF 1.1 Mrd. per Ende 2016 angewachsen ist.

## Betriebliches Ergebnis

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) der Swiss Prime Site Gruppe belief sich in den ersten sechs Monaten 2017 auf CHF 215.8 Mio. [CHF 225.0 Mio.]. Darin nicht enthalten sind Veräusserungsgewinne des Ende Juni 2017 kommunizierten Teilverkaufs des Projekts «Espace Tourbillon» an die Hans-Wilsdorf-Stiftung. Diese werden im 2. Halbjahr positiv ins Gewicht fallen. Mit einem EBIT von CHF 202.1 Mio. [CHF 216.1 Mio.] ist das Segment Immobilien unverändert der wichtigste Ertragstreiber von Swiss Prime Site. Darin enthalten ist ein Neubewertungserfolg von CHF 37.4 Mio. [CHF 36.9 Mio.]. Die positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios zeigt die Richtigkeit der Strategie auf, sich ausschliesslich auf erstklassige Immobilien und Areale zu fokussieren. Die Aufwertung ist geographisch gleichmässig verteilt und basiert zu einem guten Teil auf vorzeitig und langfristig erneuerten Mietverträgen. Die Mietkonditionen konnten teilweise deutlich verbessert werden. Dies ist umso erfreulicher, als es sich bei jenen Verträgen vorwiegend um Retailflächen an zentralen Lagen handelt. Das Segment Dienstleistungen konnte deutlich zulegen und erwirtschaftete einen EBIT von CHF 13.7 Mio. (+54.8%).

## Reingewinn

Die Swiss Prime Site Gruppe erzielte im 1. Halbjahr 2017 einen Reingewinn von CHF 141.0 Mio. [CHF 145.9 Mio.]. Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte erreichte CHF 131.0 Mio. [CHF 134.4 Mio.]. Pro Aktie resultierten somit CHF 1.97 [CHF 2.09] bzw. CHF 1.83 [CHF 1.93] ohne Neubewertungseffekte. Das Finanzergebnis der ersten sechs Monate 2017 zeigt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr auf. Der Finanzaufwand verminderte sich aufgrund der konsequenten Umsetzung der umsichtigen Finanzierungsstrategie deutlich auf CHF 39.2 Mio. [CHF 44.1 Mio.]. Im Gesamtjahr rechnet Swiss Prime Site mit einer weiteren Verbesserung des Finanzaufwands.

## Bilanz

Die Swiss Prime Site Gruppe steht nach dem ersten Halbjahr 2017 weiterhin solide da. Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag robuste 43.1%. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern lag bei CHF 64.63 pro Aktie, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Segment Dienstleistungen in dieser Kennzahl nur zu Buchwerten enthalten ist. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals konnte auf 4.7 Jahre [4.2 Jahre] verlängert und der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz auf 1.7% [1.9%] gesenkt werden. In Relation zu der erzielten Nettorendite von 3.7% auf dem Immobilienportfolio generiert Swiss Prime Site einen stabilen Zinssatzspread von 2.0% [2.0%]. Um der gestiegenen Portfoliogrösse Rechnung zu tragen, hat der Verwaltungsrat das Anlagereglement überarbeitet. Die Inkraftsetzung erfolgt auf den 1. Oktober 2017.

## Ausblick

Die Swiss Prime Site ist auf sehr gutem Weg, die Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2017 zu erfüllen. Dazu zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen, eine nochmalige Senkung der Leerstandsquote, das weitere Wachstum des Immobilienportfolios mit einer gut gefüllten Entwicklungspipeline im Wert von rund CHF 2 Mrd. sowie eine stabile und attraktive Ausschüttung an die Aktionäre.

# SWISS PRIME SITE

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

		in 30.06.2016	31.12.2016	30.06.2017
<b>Kennzahlen Konzern</b>				
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 886.4	10 092.1	<b>10 263.7</b>
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	225.5	453.0	<b>231.1</b>
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen <sup>1</sup>	CHF Mio.	54.8	115.6	<b>57.8</b>
Leerstandsquote	%	6.4	6.1	<b>5.5</b>
Nettoobjektrendite	%	3.9	3.7	<b>3.7</b>
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.9	1.8	<b>1.7</b>
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	497.4	1 049.5	<b>530.5</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	36.7	69.3	<b>37.4</b>
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	10.1	24.9	<b>0.3</b>
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	235.2	483.4	<b>223.3</b>
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	225.0	459.4	<b>215.8</b>
Gewinn	CHF Mio.	145.9	311.1	<b>141.0</b>
<b>Kennzahlen Segment Immobilien</b>				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	207.8	416.0	<b>209.7</b>
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	208.3	417.4	<b>210.4</b>
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	216.1	420.8	<b>202.1</b>
<b>Kennzahlen Segment Dienstleistungen<sup>1,2</sup></b>				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	44.7	91.1	<b>48.5</b>
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	62.8	133.0	<b>67.0</b>
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.2	133.6	<b>60.8</b>
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	151.9	328.2	<b>176.0</b>
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.6	13.2	<b>2.2</b>
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	324.3	704.2	<b>356.7</b>
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	8.9	38.7	<b>13.7</b>
<b>Finanzielle Kennzahlen Konzern</b>				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 588.1	4 746.3	<b>4 618.7</b>
Eigenkapitalquote	%	44.3	45.0	<b>43.1</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.7	<b>6.0</b>
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	3.8	<b>3.4</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	2.09	4.41	<b>1.97</b>
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	78.97	81.32	<b>79.94</b>
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	64.20	66.41	<b>64.63</b>
<b>Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungseffekte<sup>4</sup></b>				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	188.3	390.1	<b>178.4</b>
Gewinn	CHF Mio.	134.4	275.6	<b>131.0</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	1.93	3.91	<b>1.83</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	5.9	<b>5.6</b>

<sup>1</sup> Akquisition der immoveris ag und der immoveris properties ag per 27.05.2016

<sup>2</sup> Akquisition der Résidence les Sources BOAS SA per 01.07.2016 und der BOAS Senior Care per 29.02.2016

<sup>3</sup> Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien per 30.06.2016: 70 085 251, per 31.12.2016: 70 781 230 und per 30.06.2017: 71 476 961

<sup>4</sup> Neubewertungen und latente Steuern

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgt seit Anfang 2017 in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst (Restatement).

# 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

## Link zum Halbjahresbericht PDF

<http://www.sps.swiss/de/medien/downloads>

## Link zum Webcast

<http://www.sps.swiss/pressekonferenz>

## Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Der Wert ihrer Qualitätsliegenschaften beträgt über CHF 10 Mrd. und besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Immobilien mit grösstenteils Büro- und Verkaufsflächen. Die Swiss Prime Site Immobilien AG investiert in hochwertige Gebäude und Grundstücke, welche zusammen mit Umnutzungen und Entwicklungen ganzer Areale das Kerngeschäft des Unternehmens bilden. Bei den immobiliennahen Gruppengesellschaften ist der führende Premium Department Store der Schweiz «Jelmoli – The House of Brands» in Zürich die bedeutendste Liegenschaft im Portfolio. Auf der Verkaufsfläche von 23 800 m<sup>2</sup> werden Shop-in-Shop-Konzepte von Dritten wie auch eigene Formate bewirtschaftet. Wincasa ist der bedeutendste und grösste integrale Immobilien-Dienstleister der Schweiz und ergänzt das Kerngeschäft der Swiss Prime Site optimal. Das innovative Dienstleistungsangebot umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien. Die bewirtschafteten Assets under Management belaufen sich auf rund CHF 65 Mrd. Tertianum, die führende Schweizer Dienstleisterin im zukunftssträchtigen Bereich Leben im Alter, rundet die Swiss Prime Site Gruppe weiter ab. Qualitätsbewusstes Wohnen mit dazugehöriger Autonomie, individuellen Services, Sicherheit sowie Pflege und Betreuung bilden den Kern von Tertianum und den über 73 Wohn- und Pflegezentren. 2017 wurde mit Swiss Prime Site Solutions ein Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor gegründet. Der Geschäftsbereich entwickelt massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Drittkunden.

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 | Valorennummer 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.