

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Swiss Prime Site blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück. Der Betriebsgewinn (EBIT) wurde um 19.6% auf CHF 553.4 Mio. und der Gewinn um 23.9% auf CHF 355.1 Mio. gesteigert. Die Ertragsstärke zeigt, dass sich die Strategie und das Geschäftsmodell von Swiss Prime Site auch in einem volatiler gewordenen Umfeld bewähren. Die immobiliennahen Geschäftsfelder, die zur Verbreiterung der Ertragsbasis geschaffen und sukzessive ausgebaut wurden, trugen im Berichtsjahr mit 42.2% zum Betriebsertrag der Gruppe bei.

BÖRSEKURS AM BILANZSTICHTAG
in CHF

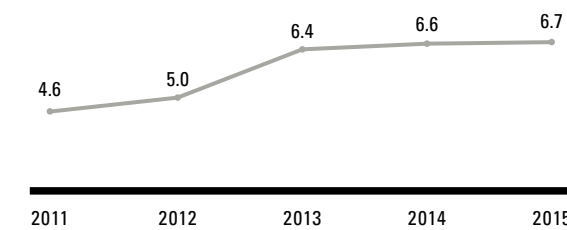
78.5

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE¹
auf Basis Jahresschlusskurs | in %

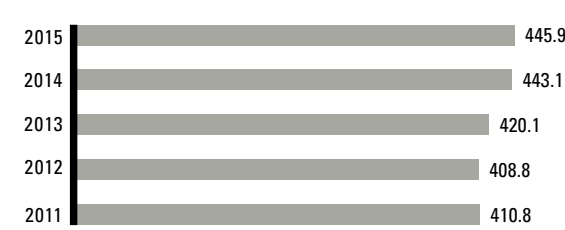
4.7

¹ Gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 12.04.2016

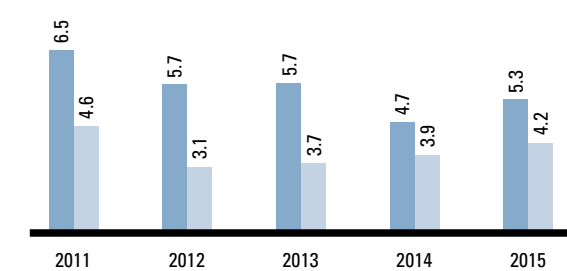
LEERSTANDSQUOTE
in % (Gruppe)



ERTRAG AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN
in CHF Mio.

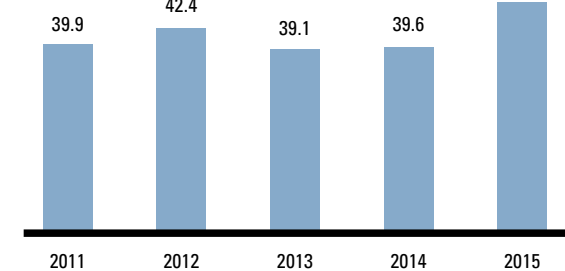


GEWINN PRO AKTIE (EPS)
in CHF



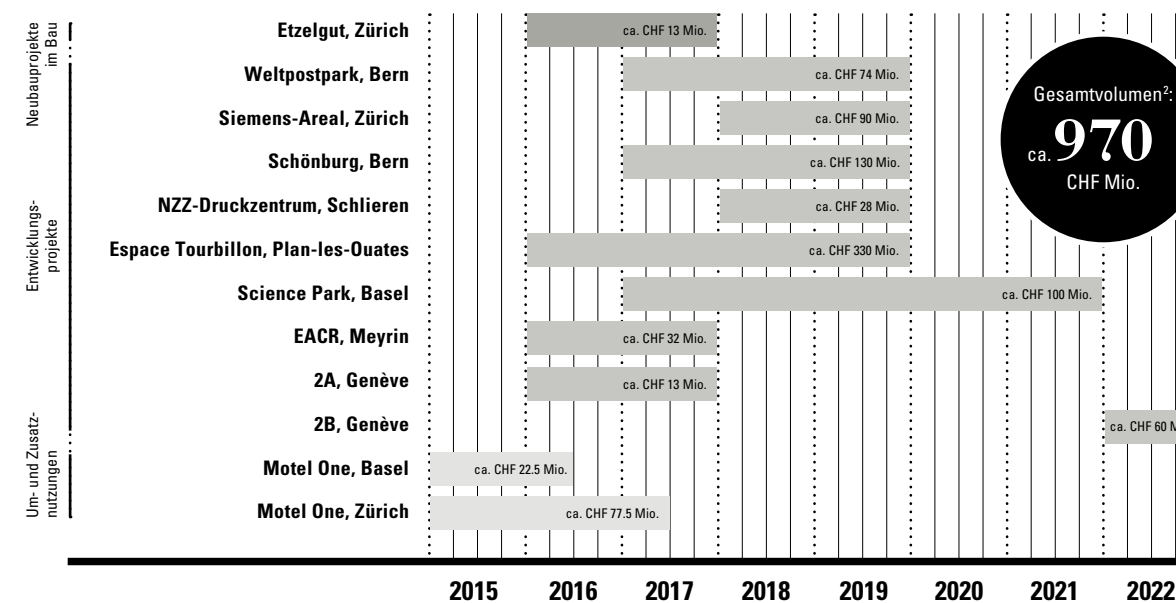
■ EPS inklusive Neubewertungseffekte
■ EPS exklusive Neubewertungseffekte

EIGENKAPITALQUOTE
in %



ENTWICKLUNGSPROJEKTE

PROJEKTPipeline¹



¹ Schätzungen der Swiss Prime Site AG
² Nur in diesem Bericht erwähnte Entwicklungsprojekte

GESCHÄFTSBERICHT 2015

Swiss Prime Site stellt im diesjährigen Strategie- und Lagebericht mit spannenden Sujets zum Motto «Menschen und Immobilien» vier Menschen und deren abwechslungsreiche Interaktion mit Swiss Prime Site-Immobilien vor. Der gesamte Geschäftsbericht von Swiss Prime Site gliedert sich in drei Teile: 1. Strategie und Lagebericht, 2. Corporate Governance und Vergütungsbericht sowie 3. Finanzbericht. Alle Teile stehen auf der Website www.swiss-prime-site.ch als PDF zum Download zur Verfügung.



MORTEN JENSEN
Leiter Facility Management und Ladenbau, Jelmoli AG



NICOLE SCHMID
Immobilienbewirtherin Die Schweizerische Post AG



YVAN MEYER
Centerleiter Einkaufs- und Freizeitcenter La Praille



RITA REGLI
Bewohnerin im Vitadomo Bubenholz

Das Geschäftsjahr 2015

KURZBERICHT



KENNZAHLEN DER GRUPPE

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	2011 ¹	2012 ²	2013	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr in %
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	410.8	408.8	420.1	443.1	445.9	0.6
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	–	105.1	n.a.
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	–	14.1	98.6	100.1	109.0	8.9
Ertrag aus Retail ³	CHF Mio.	155.1	159.0	156.2	151.9	136.8	–9.9
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴	CHF Mio.	–	–	85.7	153.3	184.2	20.2
Betriebsertrag	CHF Mio.	569.3	584.6	764.7	852.7	995.2	16.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	178.1	187.3	186.7	113.2	124.6	10.1
EBITDA	CHF Mio.	618.2	531.5	565.9	497.9	582.6	17.0
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	604.1	514.4	539.2	462.8	553.4	19.6
Gewinn ⁵	CHF Mio.	355.1	311.3	343.9	286.7	355.1	23.9
Gesamtergebnis ⁵	CHF Mio.	365.1	323.5	378.2	288.2	377.1	30.8
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	327.2	213.9	–74.0	729.7	388.4	–46.8
Eigenkapital	CHF Mio.	3 434.9	3 913.9	4 107.3	4 201.8	4 956.0	17.9
Eigenkapitalquote	%	39.9	42.4	39.1	39.6	46.4	17.1
Fremdkapital	CHF Mio.	5 174.3	5 323.1	6 404.8	6 400.3	5 734.6	–10.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.6	8.9	9.1	7.0	7.6	8.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.8	4.8	4.6	3.7	4.3	16.2

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte⁶

EBITDA	CHF Mio.	440.1	344.3	379.2	384.7	458.0	19.1
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	426.0	327.1	352.5	349.6	428.9	22.7
Gewinn ⁵	CHF Mio.	250.8	198.2	222.8	236.0	280.8	19.0
Gesamtergebnis ⁵	CHF Mio.	250.8	202.4	241.3	207.6	273.6	31.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.7	5.9	6.1	5.9	6.1	3.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.5	3.5	3.4	3.2	3.6	12.5

Immobilienportfolio⁷

Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0	9 686.6	–1.0
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	96.9	210.5	518.4	327.1	346.7	6.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	186	188	193	190	182	–4.2
Vermietbare Fläche ⁸	m ²	1 421 472	1 492 442	1 525 493	1 620 131	1 455 126	–10.2
Leerstandsquote	%	4.6	5.0	6.4	6.6	6.7	1.5
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.38	4.16	4.01	3.88	3.66	–5.7

Kennzahlen zur Aktie

Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	70.55	76.35	69.05	73.00	78.50	7.5
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	60 011 611	60 503 081	60 820 602	69 651 534	14.5
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	6.53	5.67	5.70	4.72	5.30	12.3
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9	5 467.6	23.1
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70 ¹⁰	–
Ausschüttungsrendite ⁹	%	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7 ¹⁰	–7.8
Performance (Total Return) p. a.	%	6.1	14.9	–5.1	10.9	13.7	25.7

Mitarbeitende

Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	771	1 462	3 105 ¹¹	3 097	4 446	43.6
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	547	1 239	2 321 ¹¹	2 370	3 311	39.7

¹ Angepasst aufgrund von IAS 19 rev., 2011 nur Eigenkapital; ² Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012; ³ Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Genf, per Ende 2013. Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015; ⁴ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013; Verkauf der Permed AG per 17.03.2014; Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015; der WGMOM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015; ⁵ Inklusive nicht beherrschender Anteile; ⁶ Neubewertungen und latente Steuern; ⁷ Inklusive Betriebsliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Stockwerkeigentumsinheiten; ⁸ Ohne Parkplätze/Einstellplätze; ⁹ Auf Basis Jahresschlusskurs; ¹⁰ Gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 12.04.2016; ¹¹ Angepasst gemäss neuem standardisierten Mitarbeitenden-Reporting

SWISS PRIME SITE AUF EINEN BLICK

DIE GRUPPE

PROFIL

Die Swiss Prime Site AG ist das führende Schweizer Unternehmen für Immobilieninvestitionen und seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Das hochwertige Immobilienportfolio im Wert von rund CHF 10.0 Mrd. zeichnet sich durch erstklassige Lage- und Objektqualität aus und umfasst primär kommerzielle Immobilien an bevorzugten Schweizer Wirtschaftsstandorten. Immobiliennahe Geschäftsfelder runden das Geschäftsmodell ab.

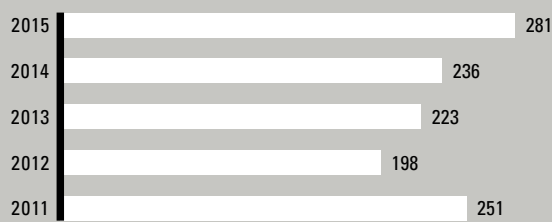
FOKUS

Der strategische Fokus liegt auf Investitionen in Schweizer Qualitätsimmobilien mit hohem Renditepotenzial sowie langfristigen Wachstums- und Wertsteigerungsmöglichkeiten. Die risikooptimierte Anlagestrategie basiert auf strengen und bewährten Anlagekriterien. Der Fokus liegt auf nachhaltiger Wertschöpfung: Performance für Aktionäre sowie Nutzen für Mieter, deren Mitarbeitende und Kunden. Mit einem aktiven Management des Immobilien- und Geschäftsfeldportfolios ist Swiss Prime Site darauf ausgerichtet, die Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen Geschäftsfeldern zu sichern und weiter auszubauen.

GEWINN VOR NEUBEWERTUNGEN

in CHF Mio.

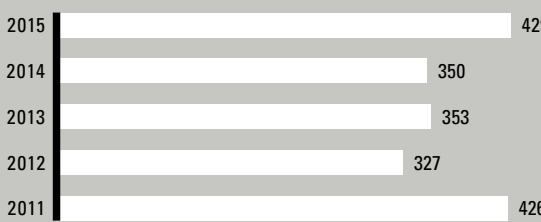
280.8



BETRIEBSGEWINN (EBIT) VOR NEUBEWERTUNGEN

in CHF Mio.

428.9



FAIR VALUE DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

in CHF Mrd.



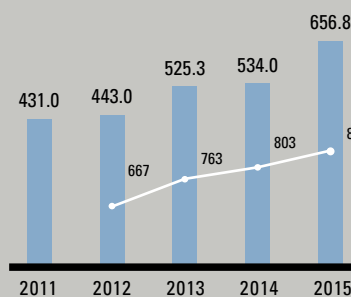
DIE GESCHÄFTSFELDER

IMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld besteht aus dem Kerngeschäft Immobilieninvestitionen sowie der Wincasa AG, dem führenden Schweizer Anbieter für Immobiliendienstleistungen. Der Anlagefokus bei Immobilien liegt auf Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit kommerziell genutzten Flächen, sowie auf Projektentwicklungen.

BETRIEBSERTRAG¹

in CHF Mio. | Anzahl Mitarbeitende



¹ Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012

KENNZAHLEN

in CHF Mio.

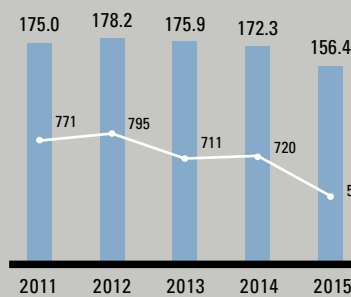
	2014	2015
Betriebsertrag	534.0	656.8
Investitionen	357.0	201.5
Betriebsgewinn (EBIT)	491.9	586.2
Anzahl Mitarbeitende	803	861

RETAIL

Das Geschäftsfeld besteht aus dem führenden Premium Department Store der Schweiz, Jelmoli – The House of Brands in Zürich. Auf rund der Hälfte der Verkaufsfläche von 23 800 m² werden Shop-in-Shop-Umsätze von Dritten erzielt. Die übrigen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie.

BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio. | Anzahl Mitarbeitende

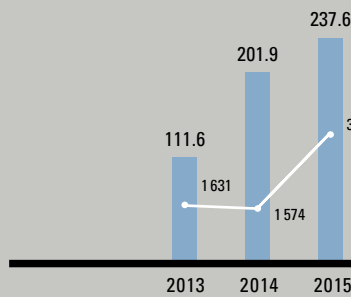


LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

Das Geschäftsfeld besteht aus der Tertianum Gruppe. Mit den Marken «Tertianum Residenzen», «Perlavita Pflegehäuser», «Vitaldomo Seniorenzentren», «SENIOcare Wohn- und Pflegeheime» und «BOAS Senior Care» ist die Tertianum Gruppe der führende private Schweizer Anbieter im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter.

BETRIEBSERTRAG¹

in CHF Mio. | Anzahl Mitarbeitende



¹ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013

KENNZAHLEN

in CHF Mio.

	2014	2015
Betriebsertrag	201.9	237.6
Investitionen	4.4	247.6
Betriebsgewinn (EBIT)	9.0	8.2
Anzahl Mitarbeitende	1 574	3 000