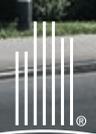


Halbjahresbericht per 30. Juni 2016

KURZBERICHT

2016



SWISS PRIME SITE

KENNZAHLEN DER GRUPPE

Finanzielle Kennzahlen	Angaben in	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	204.2	199.5	217.3	225.2	225.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	74.4	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ¹	CHF Mio.	–	45.6	48.4	52.5	54.8
Ertrag aus Retail ²	CHF Mio.	76.2	74.2	71.0	65.7	60.2
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ³	CHF Mio.	–	–	77.3	77.4	151.9
Betriebsertrag	CHF Mio.	281.4	321.3	415.9	497.9	497.4
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	130.4	169.8	53.6	99.7	32.8
EBITDA	CHF Mio.	297.5	349.7	236.0	315.9	226.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	289.4	339.4	221.1	300.2	207.0
Gewinn	CHF Mio.	177.8	222.3	137.2	191.0	132.0
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	86.4	109.5	497.8	154.8	85.3
Eigenkapital	CHF Mio.	3 433.7	3 964.7	4 026.0	4 776.8	4 948.6
Eigenkapitalquote	%	39.5	42.0	39.2	44.4	45.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 254.9	5 475.0	6 237.0	5 975.9	5 974.0
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	10.4	11.9	6.8	8.9	5.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	5.5	5.9	3.6	4.5	3.3

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte⁴

EBITDA	CHF Mio.	167.2	179.9	182.5	216.1	193.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	159.1	169.7	167.5	200.5	174.2
Gewinn	CHF Mio.	91.1	110.4	107.0	133.4	120.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	6.1	5.4	6.3	4.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.5	3.5	3.0	3.4	3.1

Immobilienportfolio

Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	8 350.0	8 876.4	9 558.0	9 904.9	9 886.4
davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	130.6	384.8	602.6	193.0	264.3
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	186	187	194	188	184
Vermietbare Fläche	m ²	1 411 432	1 453 994	1 531 876	1 633 323	1 498 123
Leerstandsquote	%	5.4	6.1	6.8	7.4	6.4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.26	4.09	3.98	3.75	3.60

Kennzahlen zur Aktie

Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	79.15	69.45	73.50	70.95	88.20
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 555 802	60 503 081	60 503 081	69 651 534	71 478 917
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.27	3.69	2.25	2.96	1.89
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 318.1	4 201.9	4 447.0	4 941.8	6 304.4
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70
Ausschüttungsrendite ⁵	%	5.1	4.7	5.2	5.1	4.7
Performance (Total Return) p.a.	%	15.0	–6.8	11.0	2.1	29.8

Mitarbeitende

Personalbestand am Bilanzstichtag	Personen	734	1 451	3 034	3 183	5 346
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag	Stellen	534	1 181	2 334	2 444	3 976

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 Boas Senior Care per 29.02.2016, der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015 und der WGDm Papillon AG per 01.07.2015

⁴ Neubewertungen und latente Steuern

⁵ Auf Basis Jahresschlusskurs

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. vom 01.01. bis 30.06.

120.3



BETRIEBSGEWINN (EBIT) VOR NEUBEWERTUNGEN

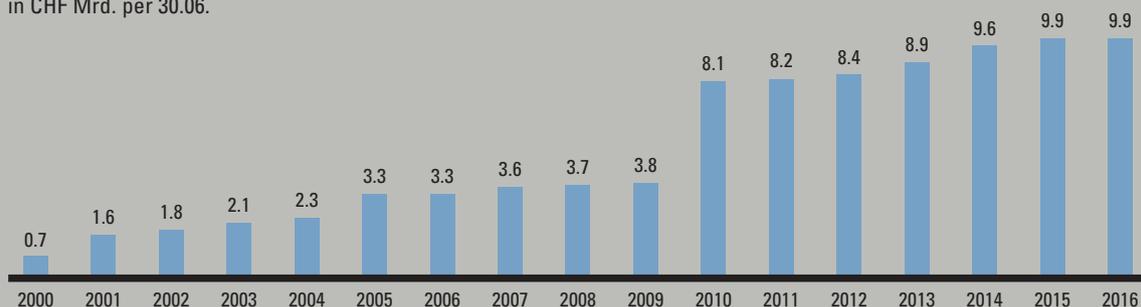
in CHF Mio. vom 01.01. bis 30.06.

174.2



FAIR VALUE DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

in CHF Mrd. per 30.06.



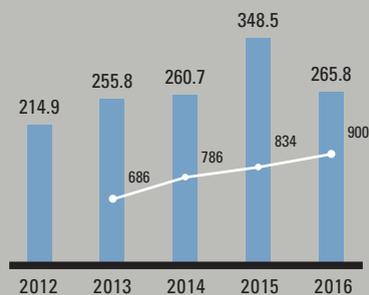
DIE GESCHÄFTSFELDER

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
2015 beinhaltet CHF 74.4 Mio. Ertrag aus einmaligem Verkauf Eigentumswohnungen Maag-Areal

KENNZAHLEN

in CHF Mio. per 30.06.

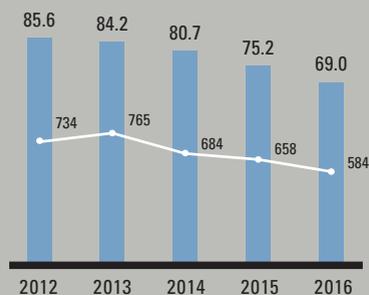
	2015	2016
Betriebsertrag	348.5	265.8
Investitionen	71.2	168.3
Anzahl Mitarbeitende	834	900

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 23800 m² werden Shop-in-Shop-Umsätze von Dritten erzielt. Die übrigen Flächen bewirtschaftet Jelmoli in eigener Regie.

BETRIEBSERTRAG¹

in CHF Mio. | Anzahl Mitarbeitende



¹ Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015 (eigenbewirtschaftet)

KENNZAHLEN

in CHF Mio. per 30.06.

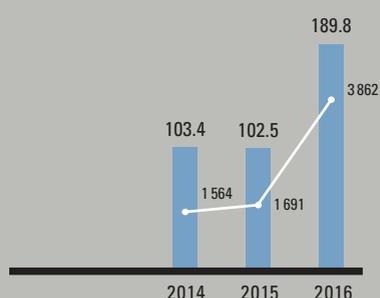
	2015	2016
Betriebsertrag	75.2	69.0
Investitionen	3.8	6.1
Anzahl Mitarbeitende	658	584

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

Das Geschäftsfeld besteht aus der Tertianum Gruppe. Mit den Marken «Tertianum Residenzen», «Perlavita Pflegehäuser», «Vitadomo 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, der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015 und der Boas Senior Care per 29.02.2016

KENNZAHLEN

in CHF Mio. per 30.06.

	2015	2016
Betriebsertrag	102.5	189.8
Investitionen	8.2	79.1
Anzahl Mitarbeitende	1691	3862

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Die Performance von Swiss Prime Site zeigt sich nach dem Rekordjahr 2015 mit einem operativ starken Betriebsertrag von CHF 497.4 Mio. Im Kerngeschäft Immobilien wurde ein Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 225.5 Mio. erzielt sowie ein erneuter Gewinn aus Neubewertungen von CHF 32.8 Mio. Im Geschäftsbereich Leben und Wohnen im Alter hat sich der Ertrag gegenüber dem Vorjahr auf CHF 151.9 Mio. verdoppelt. Swiss Prime Site rechnet für 2016 weiterhin mit einem steigenden Ertrag aus Vermietung und einem gesamten Betriebsertrag über Vorjahresniveau. Zudem geht sie von einer nochmaligen Reduktion der Leerstandsquote aus.

BÖRSENKURS AM BILANZSTICHTAG

in CHF

88.20

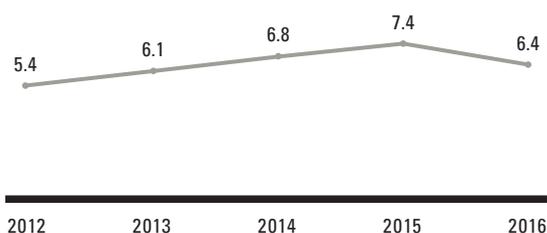
PERFORMANCE (TOTAL RETURN) P. A.

in %

29.8

LEERSTANDSQUOTE

in % (Gruppe) per 30.06.



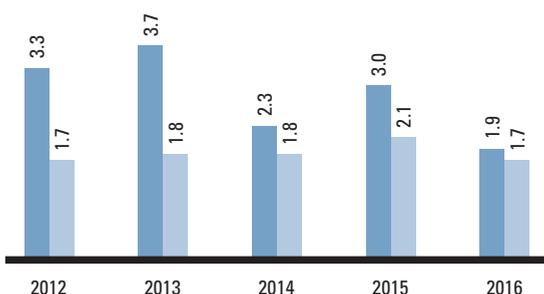
ERTRAG AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

in CHF Mio. vom 01.01. bis 30.06.



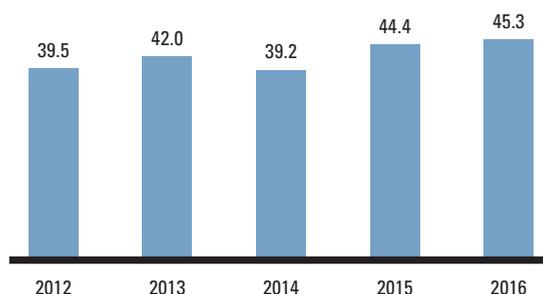
GEWINN PRO AKTIE (EPS)

in CHF vom 01.01. bis 30.06.



EIGENKAPITALQUOTE

in % per 30.06.



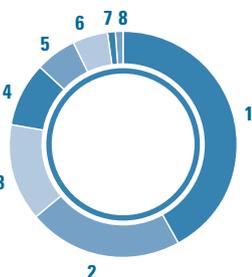
- EPS inklusive Neubewertungseffekte
- EPS exklusive Neubewertungseffekte

IMMOBILIENPORTFOLIO

PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2016 [30.06.2015]

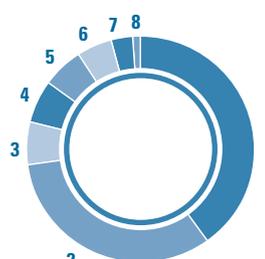
1 Zürich	42%	[41%]
2 Genf	22%	[22%]
3 Nordwestschweiz	14%	[15%]
4 Bern	9%	[9%]
5 Innerschweiz	6%	[6%]
6 Ostschweiz	5%	[5%]
7 Südschweiz	1%	[1%]
8 Westschweiz	1%	[1%]



PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN¹

Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2016 [30.06.2015]

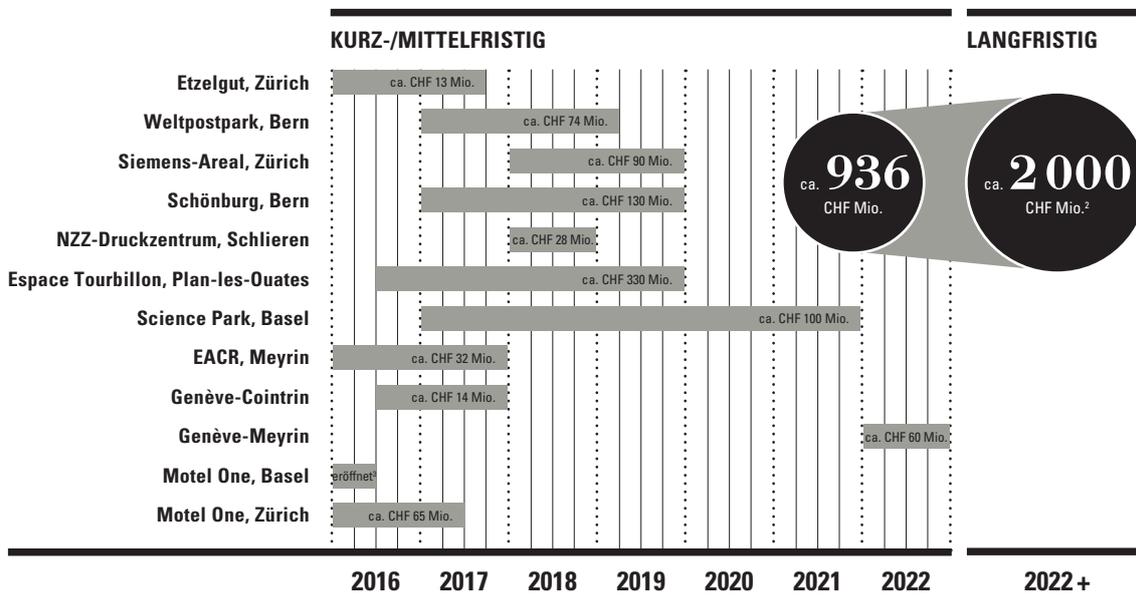
1 Büro	40%	[39%]
2 Verkauf	33%	[33%]
3 Leben und Wohnen im Alter	6%	[5%]
4 Kino/Restaurant	6%	[6%]
5 Parking	6%	[5%]
6 Lager	5%	[6%]
7 Übrige	3%	[4%]
8 Wohnen	1%	[2%]



¹ Geschäftsfeld Immobilien

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

PROJEKTPipeline¹



¹ Schätzungen der Swiss Prime Site AG

² Kurz-/mittel- und langfristige Projektpipeline

³ Eröffnet Juli 2016, ca. CHF 22.5 Mio.

Der Geschäftsbericht 2015 und der Halbjahresbericht 2016 von Swiss Prime Site stehen auf der Website www.swiss-prime-site.ch als PDF zum Download zur Verfügung.

Titelbild: Zugerstrasse 57/63, Baar, seit 3. Juni 2016 im Portfolio von Swiss Prime Site