



NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN WHOLE OR IN PART, IN, INTO OR FROM THE UNITED STATES, CANADA OR AUSTRALIA OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION.

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 25. August 2016

Halbjahresbericht per 30. Juni 2016

Swiss Prime Site zeigt ein starkes operatives Ergebnis

- **Kerngeschäft Immobilien entwickelt sich weiterhin erfreulich, Leerstände nochmals gesenkt**
- **Bereich Immobiliendienstleistungen durch Neumandate und Akquisition von immoveris gestärkt**
- **Investitionen und steigende Kundenfrequenzen zeigen positiven Ausblick für Retail**
- **Verdoppelung des Ertrags im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter**
- **Eigenkapitalquote weiter erhöht**

Die Performance von Swiss Prime Site zeigt sich nach dem Rekordjahr 2015 mit einem operativ starken Betriebsertrag von CHF 497.4 Mio. (Vorjahr CHF 497.9 Mio.). Im Kerngeschäft Immobilien wurde ein Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 225.5 Mio. (Vorjahr CHF 225.2 Mio.) erzielt sowie ein erneuter Gewinn aus Neubewertungen von CHF 32.8 Mio. (Vorjahr CHF 99.7 Mio.). Im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter hat sich der Ertrag gegenüber dem Vorjahr auf CHF 151.9 Mio. verdoppelt (Vorjahr CHF 77.4 Mio.). Erfreulich unterwegs ist auch die von der Swiss Prime Site geführte Swiss Prime Anlagestiftung, deren Gesamtvermögen auf über CHF 1.0 Mrd. im laufenden Geschäftsjahr gewachsen ist.

Aufgrund der höheren Neubewertungsgewinne im ersten Halbjahr 2015 und der im Vorjahr enthaltenen hohen Gewinne aus Verkäufen (hauptsächlich Bruttogewinn von CHF 29.5 Mio. aus Stockwerkeigentums-Verkäufen auf dem Maag-Areal) ergibt sich für das erste Halbjahr 2016 ein vergleichsweise tieferer Konzerngewinn von CHF 132.0 Mio. (Vorjahr CHF 191.0 Mio.). Bereinigt um Neubewertungseffekte (Neubewertungen und latente Steuern) lag der Gewinn bei CHF 120.3 Mio. (Vorjahr CHF 133.4 Mio.).

Die Eigenkapitalbasis wurde gegenüber dem Vorjahr weiter gestärkt: Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2016 bei 45.3% (Vorjahr 44.4%), die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 5.4% (Vorjahr 8.9%) und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) bei 3.3% (Vorjahr 4.5%).

Swiss Prime Site emittierte am 16. Juni 2016 eine Wandelanleihe im Betrag von CHF 250.0 Mio. mit einem Zinssatz von 0.25% und einer Laufzeit von sieben Jahren. Die ebenfalls im Juni fällig gewordene CHF 190.4 Mio.-Wandelanleihe wurde zu knapp 80% gewandelt, was in der Berichtsperiode für den gewandelten Betrag zu einer Erhöhung des Eigenkapitals und zu einer Rückzahlung des Restbetrags von CHF 40.7 Mio. führte.

Geschäftsfeld Immobilien (Segment)

In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaftskäufe getätigt, welche das Portfolio ideal ergänzen und die im Vorjahr verkauften Liegenschaften und deren Mieterträge ersetzen. So wurde mit dem Schweizer Hauptsitz der Partners Group in Baar eine 2009/2010 erstellte, vollvermietete Liegenschaft mit modern ausgebauten Büroflächen erworben. Zudem wurde das ebenfalls vollvermietete regionale Einkaufszentrum Schönbühl in Luzern gekauft. Mit dieser Akquisition sichert sich Swiss Prime Site ein interessantes Entwicklungsareal an einer attraktiven Lage.

Swiss Prime Site nutzte zudem den attraktiven Transaktionsmarkt für Liegenschaften und veräusserte im August die Liegenschaft Rue de Rive 3 in Genf mit Gewinn.

Die Leerstandsquote (Konzern) reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 7.4% bzw. gegenüber 31. Dezember 2015 von 6.7% deutlich auf 6.4%. Swiss Prime Site geht von einer nochmaligen Reduktion der Leerstandsquote aus.

Der Neubewertungserfolg auf Prime Liegenschaften trug wiederum zum positiven Halbjahresergebnis bei.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen hat sich insbesondere aufgrund der von Wincasa AG gewonnenen Mandate Swisscom und Swisscanto auf CHF 54.9 Mio. (Vorjahr CHF 52.7 Mio.) erhöht. Zum Ausbau der nationalen Abdeckung und zur Stärkung der Kompetenzen erwarb Wincasa ferner den in der Region Bern und Fribourg gut verankerten Immobiliendienstleister immoveris.

Geschäftsfeld Retail (Segment)

Swiss Prime Site hat durch Investitionen den Detailhandelsbereich für die Zukunft erfolgsversprechend gestärkt und wichtige Wachstumsinitiativen umgesetzt: Bei Jelmoli – The House of Brands wurde ein moderner Onlineshop lanciert, die schweizweit grösste Schuhabteilung eröffnet und für den renommierten Uhrenspezialisten Bucherer attraktive Verkaufsflächen bereitgestellt. Entgegen des allgemeinen Rückgangs der Kundenfrequenz in der Zürcher Innenstadt wurden bei Jelmoli – The House of Brands steigende Besucherzahlen gemessen, was die eingeschlagene Strategie bestätigt.

Der Ertrag aus Retail belief sich bis 30. Juni 2016 auf CHF 60.2 Mio. (Vorjahr CHF 65.9 Mio., bis Jahresmitte 2015 inklusive Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower). Trotz des äusserst anspruchsvollen Detailhandels Umfelds und der fehlenden Umsätze auf Flächen, welche aufgrund der Investitionen in Ladenbauten temporär nicht operativ zur Verfügung standen, blieben die Umsätze von Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich auf Vorjahresniveau.

Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter (Segment)

Die Tertianum Gruppe verdoppelte akquisitions- und projektbedingt den Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter auf CHF 152.0 Mio. (Vorjahr CHF 77.9 Mio.). Die Integration der Anfang Oktober 2015 übernommenen SENIOcare ist weitgehend abgeschlossen und jene



des Geschäftsfelds Leben und Wohnen im Alter der Boas-Yakhin Holding AG (abgeschlossen Ende Februar 2016) verläuft planmässig.

Mit den beiden Akquisitionen setzte Swiss Prime Site ihre Wachstumsstrategie im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter konsequent fort und baute damit die marktführende Stellung der Tertianum Gruppe weiter aus. Im zweiten Halbjahr wird die Straffung der Marken umgesetzt.

Swiss Prime Anlagestiftung

Das von Swiss Prime Site / Real Estate Investment Management verwaltete Vermögen der im letzten Herbst lancierten Swiss Prime Anlagestiftung ist per 30. Juni 2016 auf rund CHF 603 Mio. angewachsen. Mit der im Juli 2016 erworbenen Liegenschaft Leuenhof, eines der prägendsten Gebäude an der Zürcher Bahnhofstrasse, hat die Anlagestiftung bereits vor Abschluss des ersten Geschäftsjahrs ein Gesamtvermögen von über CHF 1 Mrd. erreicht.

Zusammen mit dem eigenen Portfolio der Swiss Prime Site betragen die Assets under Management somit gesamthaft rund CHF 11 Mrd.

Aktie

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 30. Juni 2016 bei einem Kurs von CHF 88.20. Die Performance (Total Return) der letzten 12 Monate von +29.8% lag deutlich sowohl über dem SXI Real Estate Shares Index (+22.1%) wie auch über dem SPI Swiss Performance Index (-2.9%). Die an der Generalversammlung beschlossene und am 19. April 2016 ausbezahlte Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie ergab gemessen am Jahresschlusskurs eine attraktive Barrendite von 4.7%.

Der Gewinn pro Aktie verminderte sich aufgrund der fehlenden Entwicklungsgewinne in diesem Jahr und der höheren Anzahl Aktien einhergehend mit den Kapitalerhöhungen auf CHF 1.89 vor Neubewertungseffekten (Neubewertungen und latente Steuern) entsprechend auf CHF 1.72.

Ausblick

Im gegenwärtigen attraktiven Verkaufsumfeld wird Swiss Prime Site im Rahmen des ordentlichen Portfoliomanagements im zweiten Halbjahr 2016 weitere Devestitionen von Renditeliegenschaften vornehmen. Gleichzeitig nutzt Swiss Prime Site die Chancen, die sich in Projektentwicklungen, Umnutzungen und Modernisierungen bieten.

Nach Abschluss der laufenden Integrationsphase im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter ist der Grundstein für weiteres renditeträchtiges Wachstum gelegt. Dies sowohl im Liegenschaftenbestand als auch im operativen Betrieb.

Mit dem weiteren Wachstum der Swiss Prime Anlagestiftung werden sich die Erträge aus dem Real Estate Investment Management positiv entwickeln.

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. Swiss Prime Site bleibt mit ihrem Qualitätsportfolio und den immobiliennahen Geschäftsfeldern in einer guten Ausgangslage, die Rendite nachhaltig zu sichern.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	in	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Kennzahlen Konzern				
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 558.0	9 904.9	9 886.4
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	217.3	225.2	225.5
Leerstandsquote	%	6.8	7.4	6.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	415.9	497.9	497.4
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	53.6	99.7	32.8
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	3.9	-	10.1
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	236.0	315.9	226.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	221.1	300.2	207.0
Gewinn	CHF Mio.	137.2	191.0	132.0
Kennzahlen Geschäftsfeld Immobilien (Segment)				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	211.2	220.0	207.7
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	74.4	-
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	48.7	52.7	54.9
Kennzahlen Geschäftsfeld Retail (Segment)¹				
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	71.1	65.9	60.2
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	9.0	8.5	7.6
Kennzahlen Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter (Segment)²				
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	77.3	77.9	152.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	25.5	24.0	37.1
Finanzielle Kennzahlen Konzern				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 026.0	4 776.8	4 948.6
Eigenkapitalquote	%	39.2	44.4	45.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.8	8.9	5.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	4.5	3.3
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	2.25	2.96	1.89
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	81.65	82.92	83.66
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.52	68.56	69.24
Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungseffekte³				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	167.5	200.5	174.2
Gewinn	CHF Mio.	107.0	133.4	120.3
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	1.77	2.06	1.72
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	6.3	4.9

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

² Akquisition der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015 und der Boas Senior Care per 29.02.2016

³ Neubewertungen und latente Steuern

⁴ Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien per 30.06.2014: 60 493 316, per 30.06.2015: 64 606 788 und per 30.06.2016: 70 085 251



Medienkontakte:

- René Zahnd, CEO
Tel. +41 58 317 17 17, rene.zahnd@swiss-prime-site.ch
- Markus Meier, CFO
Tel. +41 58 317 17 24, markus.meier@swiss-prime-site.ch

Link zur Präsentation Halbjahresergebnisse per 30.06.2016

http://www.swiss-prime-site.ch/downloads/bilanzmedienkonferenz/de/bpk_2016-08-25_d.pdf

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.9 Mrd. besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Qualitätsliegenschaften, grösstenteils mit Büro- und Verkaufsflächen. Die Immobilieninvestitionen bilden zusammen mit den Immobiliendienstleistungen der Gruppengesellschaft Wincasa AG das Geschäftsfeld Immobilien. Das Geschäftsfeld Retail besteht aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands. Im Geschäftsfeld Leben und Wohnen 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 per Bilanzstichtag eine Börsenkapitalisierung von CHF 6.3 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.