



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, 11. November 2016

### Quartalsbericht per 30. September 2016

## Swiss Prime Site setzt Wachstumskurs fort – Erwartungen 2016 bestätigt

- **Steigerung des Betriebsertrags um 5.0%**
- **Senkung der Leerstandsquote auf 6.2%**
- **Bestätigung der Erwartungen für das Gesamtjahr 2016**

Swiss Prime Site steigerte in den ersten neun Monaten 2016 den Betriebsertrag um 5.0% auf CHF 771.5 Mio. Damit bleibt das grösste Schweizer Immobilienunternehmen auf dem prognostizierten Wachstums- und Jahreszielkurs. Im Bereich Immobilien konnte der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften um CHF 3.8 Mio. oder +1.2% auf CHF 339.5 Mio. gesteigert werden. Aus Neubewertungen von Immobilien resultierte wiederum ein erfreulicher Gewinn von CHF 34.8 Mio. (Vorjahr CHF 100.0 Mio.). Im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter konnte eine Verdoppelung des Ertrags gegenüber dem Vorjahr auf CHF 238.9 Mio. erreicht werden. Eine starke Performance zeigte auch die Swiss Prime Anlagestiftung. Deren Gesamtvermögen hat sich per Ende September 2016 auf CHF 1.1 Mrd. erhöht und damit beinahe verzweifacht.

Der Konzerngewinn beträgt CHF 199.3 Mio. (Vorjahr CHF 249.8 Mio.). Die Differenz zum Vorjahr ist vor allem auf ausserordentliche Effekte (Verkaufsgewinne Stockwerkeinheiten «Maaghof») und höhere Neubewertungen in 2015 zurückzuführen. Die Neubewertungen und latente Steuern ausgenommen, lag der Gewinn bei CHF 186.8 Mio. (Vorjahr CHF 203.7 Mio.).

Die Eigenkapitalbasis wurde gegenüber dem Vorjahr um 0.9 Prozentpunkte weiter gestärkt. Die Eigenkapitalquote lag per 30. September 2016 bei soliden 45.8% (Vorjahr 44.9%). Die Eigenkapitalrendite (ROE) kam auf 5.4% (Vorjahr 7.3%) zu stehen. Die Gesamtkapitalrendite (ROIC) betrug 3.3% (Vorjahr 4.1%). Der Gewinn pro Aktie verminderte sich aufgrund der geringeren Verkaufs- und Neubewertungsgewinne in diesem Jahr und der höheren Anzahl Aktien einhergehend mit der Kapitalerhöhung aus einer Wandelanleihe auf CHF 2.84 und vor Neubewertungseffekten (Neubewertungen und latente Steuern) entsprechend auf CHF 2.65. Per Bilanzstichtag 30. September 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.9% (Ende 2015: 2.1%) und die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten bei 4.0 Jahren (Ende 2015: 4.4).

Swiss Prime Site nutzte darüber hinaus das äusserst attraktive Zinsumfeld und emittierte erfolgreich im Oktober 2016 eine neunjährige Anleihe über CHF 250 Mio. mit einem Zinssatz von 0.50%. Mit diesem weiteren Schritt verminderte sich der durchschnittliche

Fremdkapitalkostensatz auf 1.8% und nahm die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten auf 4.5 Jahre zu (Stichtag: 10. November 2016).

### **Immobilien: Starke Leistung und weitere Senkung der Leerstandsquote auf 6.2%**

2016 konnte Swiss Prime Site in einem herausfordernden Umfeld vier attraktive Akquisitionen tätigen. Diese ergänzen das bestehende Portfolio ideal und kompensieren gleichzeitig die im Vorjahr verkauften Liegenschaften. So wurde in Baar eine 2009/2010 erstellte Liegenschaft mit modern ausgebauten Büroflächen erworben. In Luzern wurde das regionale Einkaufszentrum Schönbühl gekauft, das zudem über ein interessantes Entwicklungspotenzial verfügt. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte der Kauf eines weiteren neuwertigen Bürohauses (Baujahr 2012) in Baar und einer gemischt genutzten Liegenschaft an der Rue des Alpes in Genf. Die vier Objekte mit einem Gesamtanlagevolumen von rund CHF 175 Mio. erwirtschaften jährliche Mieterträge von insgesamt CHF 7.1 Mio. und sind zu 100% vermietet.

Swiss Prime Site nutzte den attraktiven Transaktionsmarkt für Immobilien und veräusserte erfolgreich und gewinnbringend im August die Liegenschaft Rue de Rive 3 in Genf und im Oktober zwei Immobilien in Locarno. Die Transaktionen generierten einen Cash-Inflow von insgesamt CHF 75 Mio. und lagen damit im Schnitt 25% über dem geschätzten Marktwert. Swiss Prime Site wird auch inskünftig die Chancen nutzen, die sich aus Projektentwicklungen, Umnutzungen und Modernisierungen ergeben. Nach dem Bilanzstichtag wurden bedeutende Mietverträge mit Bauhaus als Ankermieter (rund 16 000 m<sup>2</sup>) für das Redevlopment des Einkaufszentrums A1 in Oftringen sowie mit Prizeotel und Coop für die Umnutzung der «Schönburg» in Bern abgeschlossen. Für das Siemens-Areal in Zürich-Albisrieden ist die Baueingabe für einen multifunktionalen Gewerbe- und Dienstleistungsbau erfolgt.

Die Leerstandsquote (Konzern) reduzierte sich deutlich gegenüber der Vorjahresperiode von 6.9% auf 6.2%. Diese erfreuliche Entwicklung zeigt eindrücklich die hohe Attraktivität des Swiss Prime Site Immobilienportfolios.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen hat sich aufgrund von gewonnenen Mandaten auf CHF 86.6 Mio. (Vorjahr CHF 83.1 Mio.) erhöht. Mit der Akquisition von immoveris und der Eröffnung von grösseren Standorten in Bern und Olten wurde die nationale Durchdringung deutlich verbessert. Weiter wurden mittels optimierten Prozessen nachhaltig die Marktchancen erhöht was zum erfreulichen Anstieg der Assets under Management auf CHF 62.7 Mrd. führte.

Das von Swiss Prime Site verwaltete Vermögen der Anlagestiftung ist mit der attraktiven und im Juli 2016 erworbenen Liegenschaft «Leuenhof» in Zürich auf rund CHF 1.1 Mrd. deutlich angewachsen. Aufgrund des Portfolioausbaus hat der Stiftungsrat entschieden, die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz für eine 2. Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist für berechnigte Vorsorgeeinrichtungen läuft bis zum 22. November 2016.

### **Tertianum: Verdoppelung des Ertrags**

Die Tertianum Gruppe verdoppelte mittels Akquisitionen und neuen Projekten den Ertrag auf CHF 238.9 Mio. (Vorjahr CHF 118.4 Mio.). Die Integration der Anfang Oktober 2015 übernommenen SENIOcare ist erfolgreich abgeschlossen worden. Erste Integrationsmassnahmen für die akquirierte Boas Senior Care (Closing Ende Februar 2016) sind initiiert. Anfangs Oktober 2016 wurde das Wohn- und Pflegezentrum «Letzipark» in Zürich eröffnet, womit die Tertianum Gruppe nun über 70 Standorte in der ganzen Schweiz verfügt. Mit den beiden Akquisitionen und den bis um das Jahr 2020 geplanten Eröffnung von weiteren 18 neuen Standorten ist Swiss Prime Site im Segment Leben und Wohnen im Alter operativ und strategisch auf Kurs.



### **Jelmoli: Trotz mit stabiler Entwicklung den Herausforderungen**

Der Ertrag aus Retail belief sich per 30. September 2016 auf CHF 92.8 Mio. (Vorjahr CHF 96.5 Mio., bis Juli 2015 inklusive Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower). Damit konnte Jelmoli – The House of Brands in einem äusserst anspruchsvollen und schrumpfenden Detailhandelsumfeld und trotz signifikanten Umbauten den Umsatz auf den eigenbewirtschafteten Flächen auf Vorjahresniveau halten. Hierzu beigetragen haben die im laufenden Jahr gestarteten Initiativen. Dazu zählen die Lancierung eines Onlineshops, die Eröffnung der schweizweit grössten Schuhabteilung und die neuen Verkaufsflächen des Uhrenspezialisten Bucherer.

### **Ausblick**

Swiss Prime Site schliesst die ersten neun Monate 2016 mit erfreulichen Resultaten ab. Für das Gesamtjahr 2016 bestätigt das Unternehmen die bereits kommunizierten Ziele und erwartet diese zu erreichen. Auf Stufe Leerstandquote wird Swiss Prime Site am unteren Ende der publizierten Bandbreiten zu stehen kommen. Dank der soliden Kapitalausstattung sind, im Einklang mit der Strategie, Akquisitionen weiterer attraktiver Renditeliegenschaften geplant. Darüber hinaus werden zur weiteren nachhaltigen Steigerung des Geschäftserfolgs Neuprojekte beitragen. Dank ihres Qualitätsportfolios und den Erträgen aus immobilien nahen Geschäftsfeldern bleibt Swiss Prime Site trotz des herausfordernden Marktumfeldes und den politischen Unwägbarkeiten in einer hervorragenden Ausgangslage, um die Rendite nachhaltig zu steigern.

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	in	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
<b>Kennzahlen Konzern</b>				
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 634.0	9 931.0	<b>9 882.2</b>
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	330.6	335.6	<b>339.5</b>
Leerstandsquote	%	6.6	6.9	<b>6.2</b>
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	627.2	734.6	<b>771.5</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	59.5	100.0	<b>34.8</b>
Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	4.0	-	<b>20.0</b>
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	339.2	421.3	<b>340.9</b>
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	316.4	397.6	<b>312.1</b>
Gewinn	CHF Mio.	189.3	249.8	<b>199.3</b>
<b>Kennzahlen Geschäftsfeld Immobilien (Segment)<sup>1</sup></b>				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	321.2	327.1	<b>311.3</b>
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	96.5	-
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	76.3	83.1	<b>86.6</b>
<b>Kennzahlen Geschäftsfeld Retail (Segment)<sup>2</sup></b>				
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	104.6	96.5	<b>92.8</b>
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	13.8	12.5	<b>11.5</b>
<b>Kennzahlen Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter (Segment)<sup>3</sup></b>				
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	113.3	118.4	<b>238.9</b>
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	38.4	36.5	<b>57.0</b>
<b>Finanzielle Kennzahlen Konzern</b>				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 076.7	4 839.5	<b>5 018.6</b>
Eigenkapitalquote	%	39.1	44.9	<b>45.8</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.2	7.3	<b>5.4</b>
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	4.1	<b>3.3</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	3.11	3.77	<b>2.84</b>
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	82.76	84.01	<b>84.66</b>
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	67.36	69.47	<b>70.22</b>
<b>Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungseffekte<sup>5</sup></b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	257.0	297.6	<b>277.3</b>
Gewinn	CHF Mio.	169.8	203.7	<b>186.8</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	2.81	3.07	<b>2.65</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.6	6.0	<b>5.0</b>

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

<sup>2</sup> Übergabe des Gastronomiebetriebs der Clouds Gastro AG an die Candrian Catering AG per 01.07.2015

<sup>3</sup> Akquisition der Boas Senior Care per 29.02.2016 und der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015

<sup>4</sup> Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien per 30.09.2014: 60 495 649, per 30.09.2015: 66 287 462 und per 30.09.2016: 70 549 225

<sup>5</sup> Neubewertungen und latente Steuern



**Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

- **Markus Waeber, Investor Relations**  
Tel. +41 58 317 17 64, [markus.waeber@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.waeber@swiss-prime-site.ch)
- **Mladen Tomic, Media Relations**  
Tel. +41 58 317 17 42, [mladen.tomic@swiss-prime-site.ch](mailto:mladen.tomic@swiss-prime-site.ch)

### **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 6.1 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.