

# SWISS PRIME SITE

## MEDIENMITTEILUNG

Olten, 1. März 2018

### Swiss Prime Site: Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

- **Betriebsertrag erreicht neue Höchstmarke von CHF 1 154.8 Mio. (+10.0%)**
- **Rekordgewinn ohne Neubewertungen/latente Steuern von CHF 307.4 Mio. (+11.5%)**
- **Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 10.6 Mrd. (+5.4%)**
- **Senkung der Leerstandsquote auf 5.2%**
- **Segment Dienstleistungen mit Ertrags- (+7.2%) und EBIT-Steigerung (+25.7%)**
- **Erhöhung der Dividende auf CHF 3.80 (+2.7%)**

Swiss Prime Site schliesst das Geschäftsjahr 2017 mit guten Resultaten ab. Der Betriebsertrag erreichte mit CHF 1 154.8 Mio. eine neue Höchstmarke und konnte gegenüber 2016 um 10.0% gesteigert werden. Sowohl das Kerngeschäft Immobilien (+14.6%) als auch die immobiliennahen Gruppengesellschaften (+7.2%) haben dazu beigetragen. Der Wert des Immobilienportfolios konnte per Bilanzstichtag auf CHF 10.6 Mrd. [CHF 10.1 Mrd.] gesteigert werden. Als Nettorendite auf dem Immobilienportfolio resultierten 3.7% [3.7%]. Die Leerstandsquote sank auf einen Wert von 5.2% [6.1%] und konnte damit um rund einen Prozentpunkt verbessert werden. Swiss Prime Site erzielte einen Gewinn von CHF 305.5 Mio. [CHF 311.1 Mio.] beziehungsweise CHF 307.4 Mio. [CHF 275.6 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungen und latente Steuern erreichte CHF 4.30 [CHF 3.91]. Im Geschäftsjahr 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

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site stieg 2017 um 10.0% auf CHF 1 154.8 Mio. Das Kerngeschäft Immobilien legte 2017 weiter an Wachstum und Dynamik zu. Der Betriebsertrag des Segments erreichte CHF 478.4 Mio. (+14.6%). Neu- und Wiedervermietungen, Zukäufe sowohl im laufenden als auch im Vorjahr und das erfolgreiche Leerstandsmanagement trugen zu diesem Ertragswachstum bei. Die total 188 Liegenschaften (+4 gegenüber Ende 2016) wiesen am Bilanzstichtag einen Wert von CHF 10.6 Mrd. auf und erzielten eine im Marktverhältnis attraktive Nettorendite von 3.7%. Mit 5.2% Leerstand konnte die wichtige Quote gegenüber dem Vorjahr [6.1%] deutlich gesenkt werden. Die Erträge der immobiliennahen Gruppengesellschaften im Segment Dienstleistungen stiegen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls. Mit einem Betriebsertrag von CHF 754.6 Mio. konnte mit 7.2% ein deutliches Wachstum realisiert werden. Der führende Schweizer Immobilien-Dienstleister Wincasa erreichte mit CHF 142.2 Mio. einen Ertragszuwachs von 6.9%. Die Assets under Management von Wincasa erreichten einen neuen Spitzenwert von CHF 66 Mrd. Jelmoli – The House of Brands vermochte das Jahr 2017 trotz weniger Verkaufstage als im Vorjahr mit einem Umsatzwachstum abzuschliessen (CHF 136.2 Mio., +1.9%). Tertianum konnte sich im zukunfts-trächtigen Geschäftsbereich Leben im Alter auf dem Markt als grösster privater Anbieter in diesem Sektor etablieren. 2017 kletterte der Ertrag auf CHF 360.1 Mio. (+9.7%). Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site Solutions erreichte CHF 9.9 Mio. [CHF 13.2 Mio.].

# SWISS PRIME SITE

## Betriebliches Ergebnis

Das Betriebliche Ergebnis (EBIT) der Swiss Prime Site Gruppe erreichte 2017 CHF 470.6 Mio. [CHF 459.4 Mio.]. Im Segment Immobilien führte neben den operativen Erfolgen auch der Teilverkauf des Projekts «Espace Tourbillon» zu einem beträchtlichen Beitrag. Mit einem EBIT von CHF 422.0 Mio. [CHF 420.8 Mio.] ist das Segment Immobilien unverändert der wichtigste Ertragstreiber von Swiss Prime Site. Das EBIT enthält Neubewertungserfolge von CHF 65.9 Mio. [CHF 69.6 Mio.]. Die positive Entwicklung der Neubewertungen resultierte vorwiegend aus Liegenschaften im Bau sowie Entwicklungsarealen und durch vorzeitig und langfristig erneuerte Mietverträge. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.35% nahm gegenüber Ende 2016 um 12 Basispunkte ab. Der nach der POC-Methode (Percentage of Completion) verbuchte anteilige Vorsteuererfolg aus dem Teilverkauf des Projekts «Espace Tourbillon» betrug CHF 27.5 Mio. (Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften 2016: CHF 24.9 Mio.). Das Segment Dienstleistungen konnte deutlich zulegen und erwirtschaftete ein EBIT von CHF 48.6 Mio. (+25.7%).

## Gewinn

Der Gewinn betrug CHF 305.5 Mio. [CHF 311.1 Mio.] und erreichte ohne Neubewertungen und latente Steuern mit CHF 307.4 Mio. [CHF 275.6 Mio.] einen neuen Höchstwert. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungen und latente Steuern erreichte CHF 4.30 [CHF 3.91] und bildet damit eine solide Basis für die attraktive Dividendenausschüttung. Das Finanzergebnis 2017 verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 6.5%. Der Finanzaufwand verminderte sich aufgrund der konsequenten Umsetzung der umsichtigen Finanzierungsstrategie auf CHF 77.8 Mio. [CHF 86.0 Mio.].

## Bilanz

Die Finanzkraft der Swiss Prime Site Gruppe ist solide. Die Eigenkapitalquote lag per Jahresende 2017 bei 43.1%. Der Belehnungssatz des Immobilienportfolios liegt bei 45.6%. Der NAV nach latenten Steuern erhöhte sich auf CHF 66.85 pro Aktie (+0.7%), wobei zu berücksichtigen ist, dass das Segment Dienstleistungen in dieser Kennzahl nur zu Buchwerten enthalten ist. Die Eigenkapitalrendite erreichte 6.4% [6.6%]. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals stieg auf 4.7 Jahre [4.5 Jahre]. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz sank 2017 auf 1.5% [1.8%]. Im Vergleich zur erzielten Nettorendite von 3.7% auf dem Immobilienportfolio generiert Swiss Prime Site damit einen positiven Zinssatzspread von 2.2% [1.9%].

## Ausblick

Bezogen auf den Immobilienmarkt zeigen die wichtigsten Indikatoren ein unterschiedliches Bild. Die Fundamentaldaten sehen für die Schweiz eine robuste wirtschaftliche Entwicklung 2018 sowie ein anhaltendes Bevölkerungswachstum voraus. Bei den Zinsen ist bereits ein moderater Anstieg zu beobachten. Zu erwarten ist, dass die künftige Steuerpolitik der Schweiz für Unternehmen an Wichtigkeit gewinnt. Unter Einbezug aller Faktoren geht Swiss Prime Site für das Geschäftsjahr 2018 von einer Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen aus. Vermietungserfolge und eine nochmalige Senkung der Leerstandsquote werden zu einer spürbaren Zunahme der Mieterträge führen. Der Ertrag aus Immobilienentwicklungen wird wiederum einen wesentlichen EBIT-Beitrag leisten.

## Generalversammlung 2018

Der Verwaltungsrat schlägt an der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2018 den Aktionären eine Dividende von CHF 3.80 pro Aktie vor. Wie in den Jahren zuvor erfolgt die Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (ohne Verrechnungssteuerabzug). Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung Barbara Frei-Spreiter und Thomas Studhalter zur Wahl in den Verwaltungsrat vor. Alle bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich zur Wiederwahl zur Verfügung.

# SWISS PRIME SITE

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	in	31.12.2016	31.12.2017
<b>Kennzahlen Konzern</b>			
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 092.1	10 633.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	453.0	469.9
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	-	51.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	115.6	120.0
Leerstandsquote	%	6.1	5.2
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.8	1.5
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	1 049.5	1 154.8
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	69.3	65.9
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	24.9	0.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	483.4	487.1
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	459.4	470.6
Gewinn	CHF Mio.	311.1	305.5
<b>Kennzahlen Segment Immobilien</b>			
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	416.0	424.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	417.4	478.4
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	420.8	422.0
<b>Kennzahlen Segment Dienstleistungen<sup>1,2</sup></b>			
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	91.1	100.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	133.0	142.2
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	133.6	136.2
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	328.2	360.1
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	13.2	9.9
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	704.2	754.6
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	38.7	48.6
<b>Finanzielle Kennzahlen Konzern</b>			
Eigenkapital	CHF Mio.	4 746.3	4 777.5
Eigenkapitalquote	%	45.0	43.1
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	44.4	45.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.6	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.8	3.5
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	4.41	4.27
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	81.32	82.87
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.41	66.85
<b>Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungen und latente Steuern</b>			
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	390.1	404.8
Gewinn	CHF Mio.	275.6	307.4
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	3.91	4.30
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.4

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

<sup>2</sup> Akquisition der BOAS Senior Care per 29.02.2016

<sup>3</sup> Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien per 31.12.2016: 70 781 230 und per 31.12.2017: 71 477 937

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 Online-Geschäftsbericht

<https://annualreport2017.sps.swiss>

## Link zur Präsentation

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

## 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, die 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 66 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 76 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 durch ein erfahrenes Management, eine hohe Ertragskontinuität sowie ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil aus. 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.