

SWISS PRIME SITE

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 9. August 2018

Swiss Prime Site: Erfolgreiches 1. Halbjahr 2018

- **Betriebsertrag wächst um 10.3% auf CHF 585.3 Mio.**
- **Wert des Immobilienportfolios steigt um 5.4% auf CHF 10.8 Mrd.**
- **Leerstandsquote sinkt von 5.5% auf 4.7%**
- **Gewinnzunahme (exkl. Neubewertungen/lat. Steuern) um 15.4% auf CHF 151.1 Mio.**
- **Ziele des Geschäftsjahres 2018 bestätigt**

Swiss Prime Site schliesst das 1. Halbjahr 2018 mit guten Resultaten ab. Mit CHF 585.3 Mio. (+10.3%) konnte der Betriebsertrag erneut gesteigert werden. Dies ist sowohl auf die gute Leistung des Kerngeschäfts Immobilien wie auch des Segments Dienstleistungen zurückzuführen. Immobilien steigerte den Ertrag um 16.3% gegenüber dem Vorjahr. Dienstleistungen konnten ebenfalls mit 7.2% zulegen. Das Immobilienportfolio erreichte mit CHF 10.8 Mrd. einen neuen Höchstwert. Gleichzeitig konnte die Nettorendite mit 3.7% stabil gehalten werden. Die Leerstandsquote sank im Vorjahresvergleich deutlich von 5.5% auf 4.7% (Ziel 2018: unter 5%). Der erzielte Gewinn stieg um 7.8% auf CHF 152.0 Mio. respektive um 15.4% auf CHF 151.1 Mio. ohne Neubewertungen und latenten Steuern. Pro Aktie beträgt der Gewinn CHF 2.13 [CHF 1.97] bzw. CHF 2.11 [CHF 1.83] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Entsprechend bestätigt Swiss Prime Site die für das Geschäftsjahr 2018 gesteckten Ziele. Der Verwaltungsrat hat zudem Dr. Barbara Frei-Spreiter als neue Vorsitzende des Nominations- und Vergütungsausschusses und Thomas Studhalter als Mitglied des Prüfungsausschusses ernannt. Damit wird die gezielte Erneuerung der Gremien fortgesetzt.

Betriebserträge

Das Kerngeschäft Immobilien setzte seine Wachstumsdynamik fort. Der Betriebsertrag des Segments erreichte CHF 244.8 Mio. (+16.3%). Das erfolgreiche Leerstandsmanagement, Akquisitionen im aktuellen wie auch im Vorjahr sowie wichtige Neu- und Wiedervermietungen trugen zu dieser erfreulichen Zunahme bei. Das Immobilienportfolio mit total 189 Liegenschaften (+2) wies am Bilanzstichtag einen Marktwert von CHF 10.8 Mrd. auf. Mit einer Nettorendite von 3.7% wurde die Rentabilität des Portfolios weiterhin auf einem im Marktvergleich attraktiven Niveau gehalten. Die Leerstandsquote konnte erneut gesenkt werden und beträgt im 1. Halbjahr 2018 sehr gute 4.7% [5.5%]. Die Ertragsentwicklung im Segment Dienstleistungen war gegenüber dem Vorjahr mit 7.2% positiv. Der Betriebsertrag stieg auf CHF 382.5 Mio. [CHF 356.7 Mio.]. Wincasa erreichte mit CHF 71.5 Mio. einen erfreulichen Zuwachs von 6.7%. Der Immobilien-Dienstleister konnte dank der Einführung verschiedener Services den Umsatz steigern. Das bewirtschaftete Portfolio hat einen Wert von CHF 67 Mrd. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Betriebsertrag von CHF 59.6 Mio. [CHF 60.8 Mio.]. Das Unternehmen ist überzeugt, mittels wichtiger Investitionen in Sortimente, Verkaufsformate und in das Gebäude die Erwartungen der Kunden zu erfüllen. Tertianum schreitet mit der Wachstumsstrategie voran. In Unterterzen konnte im Frühling ein weiterer Standort eröffnet werden, womit Tertianum schweizweit nun über 77 Standorte verfügt. Der Betriebsertrag erreichte im 1. Semester 2018 CHF 193.8 Mio. (+10.1%). Swiss Prime Site Solutions erwirtschaftete einen Betriebsertrag von CHF 3.4 Mio. [CHF 2.2 Mio.]. Das Immobilienvermögen, der durch die Swiss Prime Site Solutions betreuten Swiss Prime Anlagengestiftung, beträgt rund CHF 1.5 Mrd.

SWISS PRIME SITE

Operatives Ergebnis

Die Swiss Prime Site-Gruppe erreichte im 1. Halbjahr 2018 ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 232.9 Mio. [CHF 215.8 Mio.]. Mit CHF 217.0 Mio. [CHF 202.1 Mio.] steuerte das Kernsegment Immobilien unverändert den Grossteil zum Resultat bei. Darin enthalten sind Neubewertungen von CHF 35.6 Mio. [CHF 37.4 Mio.]. Diese resultieren überwiegend aus Entwicklungsarealen sowie Liegenschaften im Bau und durch vorzeitig und langfristig erneuerte Mietverträge. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.30% und nahm gegenüber Ende 2017 um fünf Basispunkte ab. Das Betriebliche Ergebnis zeigt eindrücklich die operative Kraft des Kerngeschäfts Immobilien. Erfreulich zu diesem Ergebnis beigetragen haben steigende Mieteinnahmen und der Erfolg aus dem Teilverkauf des Projekts «Espace Tourbillon» von CHF 6.8 Mio. (Verbuchung nach Baufortschritt) sowie eine erste Tranche von CHF 5.5 Mio. aus der Veräusserung des Projekts «Weltpost Park». Der Betriebsaufwand im Kernsegment betrug CHF 69.5 Mio. [CHF 47.1 Mio.]. Die Differenz ist mehrheitlich auf Aufwände im Zusammenhang mit dem erwähnten Verkauf der Immobilienentwicklungen zurückzuführen. Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete einen EBIT von CHF 15.9 Mio. (+15.5%). Das wiederum erfreuliche Wachstum ist zur Hauptsache auf Tertianum und Wincasa zurückzuführen. Die Vergrößerung des Netzwerks von Tertianum und Optimierungen der Administrativprozesse schlugen sich wie geplant in den Resultaten nieder. Auch beim Immobiliendienstleister Wincasa führten die Umsatzsteigerungen zu einer spürbaren Ertragsverbesserung. Der Betriebsaufwand im Segment Dienstleistungen betrug CHF 366.2 Mio. [CHF 343.0 Mio.] und erhöhte sich primär aufgrund gestiegener Personalaufwendungen und Abschreibungen.

Gewinn

Der Gewinn von Swiss Prime Site erreichte CHF 152.0 Mio. [CHF 141.0 Mio.] respektive CHF 151.1 Mio. [CHF 131.0 Mio.] ohne Neubewertungen und latente Steuern. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr ist auf die erwähnten operativen Verbesserungen der Gruppengesellschaften und erzielte wiederkehrende Gewinne aus dem Verkauf von Immobilienentwicklungen zurückzuführen. Der Gewinn pro Aktie erreichte CHF 2.13 [CHF 1.97] bzw. CHF 2.11 [CHF 1.83] ohne Neubewertungen und latente Steuern.

Bilanz

In den ersten sechs Monaten 2018 sank der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz gegenüber dem Vorjahr auf 1.4% [1.7%]. Im Vergleich zur erzielten Nettorendite auf dem Immobilienportfolio von 3.7% führt dies zu einem attraktiven Zinssatzspread von 2.3% [2.0%]. Die Finanzkraft der Swiss Prime Site-Gruppe ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt per 30. Juni 2018 41.2%. Der Belehnungssatz des Immobilienportfolios liegt bei 47.7% [46.0%]. Der NAV nach latenten Steuern erreichte CHF 65.25 pro Aktie und lag 1.0% über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site beträgt 6.4% [6.0%] und befindet sich im langfristig angestrebten Zielkorridor.

Ausblick

Das Unternehmen geht davon aus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorteilhaft bleiben und sich weitere Wachstumsimpulse positiv in den Resultaten niederschlagen werden. Die Anfang 2018 gesteckten Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2018 werden bestätigt. Dazu zählen die Steigerung des Betriebsertrags und des EBIT vor Neubewertungen sowie eine weiterhin tiefe Leerstandsquote. Wiederkehrende Erträge aus Immobilienentwicklungen werden ebenfalls einen wesentlichen EBIT-Beitrag leisten. Die Projektpipeline mit einem Volumen von über CHF 2.0 Mrd. wird weiteren Raum für ertragsreiches Wachstum bieten. Die sich in Realisierung und Planung befindenden Projekte weisen eine über dem Portfoliodurchschnitt liegende Nettorendite auf. Aus dem immobiliennahen Segment Dienstleistungen rechnet Swiss Prime Site mit zusätzlichem Wachstum. Das Unternehmen hält an seiner bisherigen Ausschüttungspolitik fest.

SWISS PRIME SITE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	in	30.06.2017	31.12.2017	30.06.2018
Kennzahlen Konzern				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 263.7	10 633.1	10 819.1
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	231.1	469.9	240.9
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	-	51.7	25.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	57.8	120.0	58.9
Leerstandsquote	%	5.5	5.2	4.7
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.7	3.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.7	1.5	1.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	530.5	1 154.8	585.3
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	37.4	65.9	35.0
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	0.3	0.3	6.3
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	223.3	487.1	242.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	215.8	470.6	232.9
Gewinn	CHF Mio.	141.0	305.5	152.0
Kennzahlen Segment Immobilien				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	209.7	424.4	218.7
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	-	51.7	25.0
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	210.4	478.4	244.8
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	202.1	422.0	217.0
Kennzahlen Segment Dienstleistungen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	48.5	100.7	50.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	67.0	142.2	71.5
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	60.8	136.2	59.6
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	176.0	360.1	193.8
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	2.2	9.9	3.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	356.7	754.6	382.5
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	13.7	48.6	15.9
Finanzielle Kennzahlen Konzern				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 618.7	4 777.5	4 663.8
Eigenkapitalquote	%	43.1	43.1	41.2
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	46.0	45.6	47.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.0	6.4	6.4
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.5	3.4
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.97	4.27	2.13
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	79.94	82.87	81.80
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	64.63	66.85	65.25
Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungen und latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	178.4	404.8	197.8
Gewinn	CHF Mio.	131.0	307.4	151.1
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.83	4.30	2.11
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.6	6.4	6.4

¹ Segment Dienstleistungen (immobiliennahe Geschäftsfelder) ist darin nur zu Buchwerten enthalten

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 Halbjahresbericht

<https://www.sps.swiss/de/medien/geschaeftsberichte>

Link zur Präsentation

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

Link zum Webcast

<https://www.sps.swiss/de/investoren/bilanzmedienkonferenz>

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Der Wert ihrer Qualitätsliegenschaften beträgt rund CHF 11 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 m² 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 67 Mrd. Tertianum, die führende Schweizer Dienstleisterin im zukunftsreichen 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 77 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 | 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.