



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, 15. März 2016

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2015

Erfolgreiches Geschäftsjahr für Swiss Prime Site

- **Gewinn auf CHF 355.1 Mio. gesteigert (+23.9%)**
- **Gewinn pro Aktie (EPS) auf CHF 5.30 erhöht (+12.3%)**
- **Wesentliche Gewinnbeiträge aus Verkäufen von Eigentumswohnungen und Renditeliegenschaften**
- **Weitere Stärkung des Geschäftsfelds Leben und Wohnen im Alter**
- **Konstant hohe Ausschüttung von CHF 3.70 je Aktie beantragt**

Swiss Prime Site erzielte im Geschäftsjahr 2015 ihr bisher bestes Ergebnis seit ihrer Gründung. Der Betriebsgewinn (EBIT) erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 19.6% auf CHF 553.4 Mio. (Vorjahr CHF 462.8 Mio.). Der Gewinn wurde um 23.9% auf CHF 355.1 Mio. gesteigert (Vorjahr CHF 286.7 Mio.). Die Neubewertungen beliefen sich auf CHF 124.6 Mio. (Vorjahr CHF 113.2 Mio.). Ohne Neubewertungen stieg der EBIT um 22.7% auf CHF 428.9 Mio. (Vorjahr CHF 349.6 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertungseffekten (Neubewertungen und latente Steuern) erhöhte sich um 19.0% auf CHF 280.8 Mio. (Vorjahr CHF 236.0 Mio.).

Die Eigenkapitalquote stieg von 39.6% auf 46.4%. Die Zunahme ist neben dem erzielten Jahresgewinn auf Wandlungen der am 20. Januar 2015 fällig gewordenen CHF 300 Mio.-Wandelanleihe, die Kapitalerhöhung um CHF 413.3 Mio. am 29. Mai 2015 und die Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen. Per 31. Dezember 2015 lagen die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 7.6% (Vorjahr 7.0%) und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) bei 4.3% (Vorjahr 3.7%).

Geschäftsfeld Immobilien

Im Geschäftsfeld Immobilien konnte die Steigerung der Mieteinnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt werden. Gegenüber der Vorjahresperiode erhöhte sich der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften um 0.2% auf CHF 432.0 Mio. (Vorjahr CHF 431.3

Mio.). Dabei wirkten sich die 2014 fertiggestellten Projekte SkyKey in Zürich und EspacePost in Bern positiv aus. Liegenschaftsverkäufe an die Swiss Prime Anlagestiftung im vierten Quartal 2015 im Umfang von ca. CHF 420 Mio. reduzierten entsprechend den Mietertrag. Die Leerstandsquote im Geschäftsfeld Immobilien lag bei 6.5% (Vorjahr 6.4%).

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa erhöhte sich um 9.0% auf CHF 109.5 Mio. (Vorjahr CHF 100.5 Mio.). Wincasa konnte erfolgreich neue Mandate für ihre integralen Immobiliendienstleistungen gewinnen und die schweizweite Präsenz ausbauen.

Nach einer rund dreijährigen Bauzeit wurde im April 2015 die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost mit 137 Mietwohnungen, 83 Eigentumswohnungen und 2 200 m² Dienstleistungsflächen fertiggestellt. Per Ende Dezember 2015 waren sämtliche Eigentumswohnungen verkauft. Die Mietwohnungen wurde im vierten Quartal 2015 an die Swiss Prime Anlagestiftung veräussert.

Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen wurde im Berichtsjahr ein Bruttogewinn von CHF 42.2 Mio. erzielt (Vorjahr keine Eigentumswohnungen im Verkauf), aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften wurde ein Gewinn von CHF 30.9 Mio. erzielt (Vorjahr CHF 2.1 Mio.).

Geschäftsfeld Retail

Der Ertrag aus Retail (bis Jahresmitte inklusive Gastro) verminderte sich um 9.9% auf CHF 137.0 Mio. (Vorjahr CHF 152.1 Mio.). Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich behauptete sich erfolgreich im zunehmend anspruchsvoller werdenden Schweizer Detailhandelsmarkt als führender Premium Department Store. 2015 besuchten rund sechs Millionen Kunden den Premium Department Store und kauften Waren im Wert von ca. CHF 260 Mio. (Eigen- und Drittumsatz/Shop-in-Shop) ein. Der Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower wurde zur Jahresmitte nach längerer Vorbereitung an die Candrian Catering AG übergeben und ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr Bestandteil des Geschäftsfelds.

Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter

Die Tertianum Gruppe erwirtschaftete einen um 20.4% höheren Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 185.0 Mio. (Vorjahr CHF 153.6 Mio.). Zudem wurden CHF 51.3 Mio. (Vorjahr CHF 47.1 Mio.) Mieterträge generiert. Anfang Oktober wurde der Erwerb von SENIOcare abgeschlossen. SENIOcare war 2014 mit CHF 107.1 Mio. der umsatzstärkste Anbieter im Pflegeheimbereich in der Schweiz und führte insgesamt 29 Betriebsstätten mit 1 128 Pflegebetten und 214 Appartements.

Am 15. Dezember 2015 wurde der Kaufvertrag zur Übernahme der Senior Care Aktivitäten der Boas-Yakhin Holding AG unterzeichnet. Der Erwerb wurde Ende Februar 2016

abgeschlossen. Die in der Romandie tätige Boas Senior Care erzielte 2014 einen Umsatz von rund CHF 70 Mio. und führte insgesamt 15 Betriebsstätten mit 632 Pflegebetten und 176 Appartements. Mit den beiden Akquisitionen setzt Swiss Prime Site ihre Wachstumsstrategie im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter konsequent fort und baut damit die marktführende Stellung der Tertianum Gruppe als privater Anbieter in der Schweiz weiter aus.

Aktien und Aktienkapital

Der Gewinn pro Aktie (EPS) stieg um 12.3% auf CHF 5.30 (Vorjahr CHF 4.72) und vor Neubewertungseffekten (Neubewertungen und latente Steuern) um 7.7% auf CHF 4.20 (Vorjahr CHF 3.90). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern stieg gegenüber dem 31. Dezember 2014 von CHF 84.77 auf CHF 85.83 und nach latenten Steuern von CHF 69.06 auf CHF 71.15.

Anträge an die Generalversammlung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 12. April 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie in Form einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Bei einem Jahresschlusskurs von CHF 78.50 (CHF 73.00) ergibt die vorgesehene Ausschüttung eine attraktive Barrendite von 4.7% (5.1%). Die mit dem Rekordergebnis erarbeiteten Mittel sollen für die Fortsetzung der Wachstumsstrategie eingesetzt werden.

Weiter wird der Generalversammlung die Wahl von zwei neuen Verwaltungsräten beantragt. Hierbei handelt es sich um Dr. Elisabeth Bourqui (*1975, Schweizerin, Französin, Kanadierin), Head of Pension Management bei ABB Group, und Markus Graf (*1949, Schweizer), Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG bis Ende 2015. Für die übrigen Mitglieder beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl. Der bisherige Vize-Präsident des Verwaltungsrats, Dr. Thomas Wetzler, steht nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Ausblick Swiss Prime Site

Swiss Prime Site rechnet für 2016 mit einem Ertrag aus Vermietung und einem totalen Betriebsertrag über Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote wird zwischen 6% bis 7% liegen. Das Rekordjahr des Jahres 2015 wird sich aus heutiger Sicht aufgrund der erzielten überdurchschnittlichen Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Renditeliegenschaften nicht wiederholen lassen. Allerdings rechnet Swiss Prime Site mit einer weiterhin hohen Ertragskraft und beurteilt die Aussichten für 2016 als gut.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	in	31.12.2014	31.12.2015	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 785.0	9 686.6	- 1.0
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	443.1	445.9	0.6
Leerstandsquote	%	6.6	6.7	1.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	105.1	n.a.
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	100.1	109.0	8.9
Ertrag aus Retail ¹	CHF Mio.	151.9	136.8	- 9.9
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	CHF Mio.	153.3	184.2	20.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	852.7	995.2	16.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	113.2	124.6	10.1
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	12.9	12.1	- 6.2
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	497.9	582.6	17.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	462.8	553.4	19.6
Gewinn	CHF Mio.	286.7	355.1	23.9
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	- 0.8	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	288.2	377.1	30.8
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	- 0.8	n.a.
Eigenkapital	CHF Mio.	4 201.8	4 956.0	17.9
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	1.6	0.2	- 87.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	46.4	17.1
Fremdkapital	CHF Mio.	6 400.3	5 734.6	- 10.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 602.1	10 690.6	0.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	7.0	7.6	8.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.7	4.3	16.2
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	4.72	5.30	12.3
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	84.77	85.83	1.3
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	69.06	71.15	3.0
Angaben ohne Neubewertungseffekte³				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	349.6	428.9	22.7
Gewinn	CHF Mio.	236.0	280.8	19.0
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	- 0.2	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	207.6	273.6	31.8
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.90	4.20	7.7
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.9	6.1	3.4

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

² 2015: Kauf der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGDM Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015
2014: Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

³ Neubewertungen und latente Steuern



Medienkontakte

- René Zahnd, Chief Executive Officer
Tel. +41 58 317 17 29, rene.zahnd@swiss-prime-site.ch
- Markus Meier, Chief Financial Officer
Tel. +41 58 317 17 24, markus.meier@swiss-prime-site.ch

Link Online Geschäftsbericht:

<http://www.swiss-prime-site.ch/de/investor-relations/geschaeftsbericht-2015>

Link zum Geschäftsbericht PDF:

<http://www.swiss-prime-site.ch/de/investor-relations/downloads#1>

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.7 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 Börsenkaptalisierung von CHF 5.5 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.