



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, 19. Mai 2016

Quartalsbericht per 31. März 2016

Swiss Prime Site ist operativ gut ins neue Geschäftsjahr gestartet

- **Quartalsergebnis entspricht den Erwartungen**
- **Wichtige Erfolge im Kerngeschäft Immobilien erzielt**
- **Leerstände gegenüber Vorjahr gesenkt**
- **Akquisitionen im Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter entwickeln sich positiv**

Das Ergebnis im 1. Quartal 2016 liegt im Rahmen der Erwartungen. Der Betriebsertrag erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 13.8% auf CHF 243.7 Mio. (Vorjahr CHF 214.1 Mio.). Der Gewinn verringerte sich um 2.4% auf CHF 48.8 Mio. (Vorjahr CHF 50.0 Mio.). Ohne Neubewertungen nahm der EBIT um 3.3% auf CHF 83.8 Mio. ab (Vorjahr CHF 86.7 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertungseffekten (Neubewertungen und latente Steuern) lag mit CHF 53.7 Mio. leicht unter dem Vorjahr (Vorjahr CHF 54.5 Mio.).

Die Eigenkapitalquote wurde gegenüber dem Vorjahr weiter gestärkt (46.6%). In der Summe übertraf das Eigenkapital erstmals die Schwelle von CHF 5 Mrd. Per 31. März 2016 lagen die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 4.0% (Vorjahr 4.7%) und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) bei 2.7% (Vorjahr 2.9%).

Geschäftsfeld Immobilien

Im Geschäftsfeld Immobilien konnte die Steigerung der Mieteinnahmen fortgesetzt werden. Gegenüber der Vorjahresperiode erhöhte sich der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften um 0.2% auf CHF 113.2 Mio. (Vorjahr CHF 113.0 Mio.). Dabei haben die Mieterträge aus zugemieteten Liegenschaften die fehlenden Mieterträge aus den mit Gewinn verkauften Liegenschaften im Geschäftsjahr 2015 deutlich kompensiert. Die Leerstandsquote (Konzern) reduzierte sich gegenüber dem Vorjahresquartal von 7.0% bzw. gegenüber 31. Dezember 2015 von 6.7% wesentlich auf 6.5%. Einhergehend mit dem proaktiven Portfoliomanagement erwartet Swiss Prime Site eine weitere Reduktion des Leerstandes.



In der umgenutzten Liegenschaft Medienpark (ehemals Flurpark) in Zürich wurden weitere 2 500 m² Dienstleistungsflächen vermietet. Somit wurden in dieser Liegenschaft seit Dezember 2015 12 500 m² Dienstleistungsflächen vermietet.

Das von Swiss Prime Site verwaltete Vermögen der im letzten Herbst lancierten Swiss Prime Anlagestiftung ist auf rund CHF 600 Mio. angewachsen.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen hat sich aufgrund von gewonnenen Mandaten für Swisscom und Swisscanto um 4.4% auf CHF 28.3 Mio. (Vorjahr CHF 27.1 Mio.) erhöht.

Geschäftsfeld Retail

Der Ertrag aus Retail – bis Jahresmitte 2015 inklusive Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower - verminderte sich um 11.1% auf CHF 28.7 Mio. (Vorjahr CHF 32.3 Mio.). Die Umsätze von Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich sanken gegenüber dem Vorjahr um 3.7%, insbesondere aufgrund von fehlenden Umsätzen auf Flächen, welche sich für die Neueröffnung der grössten Schuhwelt der Schweiz im 1. Quartal 2016 im Umbau befanden.

Geschäftsfeld Leben und Wohnen im Alter

Die Tertianum Gruppe erwirtschaftete akquisitions- und projektbedingt einen um 85.3% höheren Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 70.8 Mio. (Vorjahr CHF 38.2 Mio.). Die Integration des Anfang Oktober 2015 abgeschlossen Erwerbs von SENIOcare verläuft planmässig. Die im Dezember 2015 angekündigte Übernahme der SENIOcare Aktivitäten der Boas-Yakhin Holding AG wurde Ende Februar 2016 abgeschlossen und deren Integration in die Tertianum Gruppe eingeleitet.

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 weiter aus.

Aktien und Aktienkapital

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern stieg gegenüber dem 31. Dezember 2015 von CHF 85.83 auf CHF 86.60 und nach latenten Steuern von CHF 71.15 auf CHF 71.92. Der Gewinn pro Aktie (EPS) verminderte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 0.79 auf CHF 0.71 und vor Neubewertungseffekten (Neubewertungen und latente Steuern) von CHF 0.86 auf CHF 0.77.

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 31. März 2016 bei CHF 84.80. Die Performance (Total Return) im ersten Quartal 2016 von 8.0% lag sowohl über dem SXI Real Estate Shares Index (+ 6.6%) wie auch über dem SPI Swiss Performance Index (- 8.5%). Die an der Generalversammlung beschlossene und am 19. April 2016 ausbezahlte Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie ergab gemessen am Kurs per 31. März 2016 eine attraktive Barrendite von 4.4%.



Ausblick

In aus Investorensicht anspruchsvollen Immobilienmärkten sieht Swiss Prime Site grosse Chancen in Projektentwicklungen, Umnutzungen und Modernisierungen. So wurde beispielsweise für das Grossprojekt Plan-les-Ouates in Genf die Baubewilligung erteilt.

Swiss Prime Site rechnet für 2016 mit einem Ertrag aus Vermietung und einem totalen Betriebsertrag über Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote wird sich weiter reduzieren.

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

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	31.03.2015	31.03.2016	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mo.	9 782.3	9 707.5	- 0.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mo.	113.0	113.2	0.2
Leerstandsquote	%	7.0	6.5	- 7.1
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mo.	2.4	-	- 100.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mo.	27.1	28.3	4.4
Ertrag aus Retail ¹	CHF Mo.	32.3	28.7	- 11.1
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	CHF Mo.	38.2	70.8	85.3
Total Betriebsertrag	CHF Mo.	214.1	243.7	13.8
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mo.	2.6	- 1.2	- 146.2
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	CHF Mo.	0.5	-	- 100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mo.	96.6	91.9	- 4.9
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mo.	89.2	82.7	- 7.3
Gewinn	CHF Mo.	50.0	48.8	- 2.4
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mo.	- 0.1	- 0.4	300.0
Gesamtergebnis	CHF Mo.	53.1	51.9	- 2.3
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mo.	- 0.1	- 0.4	300.0
Eigenkapital	CHF Mo.	4 455.0	5 015.4	12.6
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mo.	1.5	- 0.2	- 113.3
Eigenkapitalquote	%	42.2	46.6	10.4
Fremdkapital	CHF Mo.	6 101.6	5 735.8	- 6.0
Gesamtkapital	CHF Mo.	10 556.6	10 751.2	1.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.7	4.0	- 14.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	2.9	2.7	- 6.9
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	0.79	0.71	- 10.1
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	85.07	86.60	1.8
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	69.94	71.92	2.8
Angaben ohne Neubewertungseffekte³				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mo.	86.7	83.8	- 3.3
Gewinn	CHF Mo.	54.5	53.7	- 1.5
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mo.	-	- 0.4	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mo.	54.6	53.7	- 1.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	0.86	0.77	- 10.5
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.1	4.3	- 15.7

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

² 2016: Kauf der Boas Senior Care per 29.02.2016

2015: Kauf der SENIOcare Gruppe per 01.10.2015, der WGD M Papillon AG per 01.07.2015 und der Pflegewohngruppen Sternmatt per 05.01.2015

³ Neubewertungen und latente Steuern



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

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 Premium Department Store 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 31. März 2016 eine Börsenkapitalisierung von CHF 5.9 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.