

SWISS PRIME SITE

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 8. August 2019

Swiss Prime Site: Gutes Halbjahresresultat 2019

- **Betriebsertrag wächst um 3.8% auf CHF 607.7 Mio.**
- **Wert des Immobilienportfolios steigt um 2.4% auf CHF 11.5 Mrd.**
- **Stabile Leerstandsquote von 4.7%**
- **Gewinnsteigerung auf CHF 356.5 Mio. und NAV-Anstieg um 5.2%**
- **Bestätigung aller Ziele**
- **Verkaufsprozess für Tertianum Gruppe eingeleitet**

Swiss Prime Site blickt auf ein erfolgreiches 1. Halbjahr 2019 zurück. Gegenüber dem Vorjahr wuchs der Betriebsertrag um 3.8% auf CHF 607.7 Mio. Beide Segmente, Immobilien und Dienstleistungen, trugen positiv zum erfreulichen Wachstum bei. Das Kerngeschäft Immobilien erhöhte den Ertrag um 2.9%. Gleichzeitig steigerten die immobiliennahen Dienstleistungen ihren Beitrag um 4.3% gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des Immobilienportfolios wuchs gegenüber Ende 2018 um 2.4% auf CHF 11.5 Mrd. Die Attraktivität des Portfolios zeigt sich in der unverändert tiefen Leerstandsquote von 4.7% [4.7%] und der im Marktvergleich guten Nettoertragsrendite von 3.5% [3.7%]. Der erzielte Gewinn stieg markant auf CHF 356.5 Mio. [CHF 152.0 Mio.]. Darin enthalten sind hauptsächlich positive Effekte aus Neubewertungen und die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten, welche mit Steuersatzsenkungen auf kantonaler Ebene zusammenhängen. Für das Gesamtjahr 2019 und mittelfristig erwartet Swiss Prime Site, die in Aussicht gestellten Ziele zu erfüllen.

Betriebserträge

Der Betriebsertrag von Swiss Prime Site erhöhte sich im 1. Semester 2019 um 3.8% auf CHF 607.7 Mio. Das Segment Immobilien konnte die Erwartungen erfüllen und einen Betriebsertrag von CHF 251.9 Mio. erreichen. Die Zunahme um CHF 7.1 Mio. oder 2.9% erklärt sich mit der Steigerung von Erträgen aus Immobilienentwicklungen. Das dynamische Leerstandsmanagement, Akquisitionen im Vorjahr sowie aktive und vorausschauende Neu- und Wiedervermietungen leisteten ebenfalls wertvolle Beiträge. Der Wert des Immobilienportfolios wuchs gegenüber Ende 2018 um 2.4% auf CHF 11.5 Mrd. Der Bestand umfasste per 30. Juni 2019 total 192 Liegenschaften [190 per Ende 2018]. Die Nettoertragsrendite ist mit 3.5% [3.7%] leicht tiefer und liegt im Markt für erstklassige Renditeliegenschaften auf einem guten Niveau. Die Leerstandsquote von 4.7% ist im Vorjahresvergleich auf einem stabil tiefen Niveau.

Im Segment Dienstleistungen hielt Wincasa den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 71.1 Mio. (-0.5%) auf Vorjahresniveau. Die Transformation hin zu einem digitalen Geschäftsmodell und der damit einhergehende Kulturwandel wird konsequent umgesetzt. Der Marktwert, der von Wincasa bewirtschafteten Immobilien, beträgt erstmals über CHF 70 Mrd.

Jelmoli – The House of Brands weist für das 1. Halbjahr 2019 einen Ertrag aus Retail von CHF 57.2 Mio. [CHF 59.6 Mio.] auf. Der Premium Department Store begegnet dem herausfordernden Marktumfeld mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Markenangeboten.

Tertianum setzt die definierte Wachstumsstrategie fort und verfügt schweizweit über 78 Standorte. Die 2018 eröffneten bzw. erweiterten Standorte trugen zum Wachstum des Ertrags aus Leben im Alter von 6.4% auf CHF 206.1 Mio. bei.

Swiss Prime Site Solutions hat sich weiter etabliert und steigerte den Ertrag aus Asset Management deutlich auf CHF 8.8 Mio. [CHF 3.4 Mio.]. Der dynamische Dienstleister konnte für die Swiss Prime Anlagengestaltung die Assets under Management von CHF 1.5 Mrd. auf CHF 2.2 Mrd. erhöhen.

SWISS PRIME SITE

Betriebliches Ergebnis

Swiss Prime Site erreichte in den ersten sechs Monaten 2019 ein Betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 286.1 Mio. [CHF 232.9 Mio.]. Das Segment Immobilien trug zu diesem guten Ergebnis mit CHF 263.5 Mio. (+21.4%) den Grossteil bei. Die Neubewertungen sind mit CHF 85.7 Mio. [CHF 35.6 Mio.] deutlich höher als im Vorjahr ausgefallen. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.17% und lag damit fünf Basispunkte unter dem Wert per Ende 2018. Ohne Neubewertungen resultierte ein EBIT in der Höhe von CHF 200.8 Mio. [CHF 197.8 Mio.]. Aus den veräusserten Entwicklungsprojekten in Plan-les-Ouates (Espace Tourbillon) und Bern (Weltpost Park) sowie einer im 1. Halbjahr 2019 verkauften Retail-Liegenschaft in Genf resultierten Vorsteuergewinne von insgesamt CHF 12.6 Mio. Der Betriebsaufwand des Segments Immobilien betrug CHF 79.6 Mio. und erhöhte sich um CHF 10.1 Mio. Die Veränderung ist insbesondere auf den Aufwand in Zusammenhang mit den verkauften Immobilienentwicklungen zurückzuführen. Das Segment Dienstleistungen erwirtschaftete einen EBIT von CHF 22.6 Mio. [CHF 15.9 Mio.]. Insbesondere Tertianum sowie Swiss Prime Site Solutions überzeugten mit ihrer operativen Kraft.

Gewinn

Für die ersten sechs Monate 2019 erzielte Swiss Prime Site einen Gewinn von CHF 356.5 Mio. [CHF 152.0 Mio.]. Dazu beigetragen haben insbesondere der höhere EBIT (inkl. Neubewertungsgewinne von CHF 85.2 Mio.) und die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten im Umfang von CHF 158.1 Mio. aufgrund beschlossener kantonaler Steuersatzsenkungen. Der Finanzaufwand reduzierte sich aufgrund nochmals tieferer Zinssätze und der im 2. Halbjahr 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung auf CHF 36.6 Mio. [CHF 38.3 Mio.]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der Gewinn von CHF 151.3 Mio. (+0.1%) auf Vorjahresniveau. Der Gewinn pro Aktie (EPS) beträgt für das 1. Halbjahr 2019 CHF 4.69 [CHF 2.13]. Ohne Neubewertungen und latente Steuern lag der EPS bei CHF 1.99 [CHF 2.11], dies bei einer um 6.2% höheren gewichteten Anzahl Aktien.

Bilanz

Swiss Prime Site platzierte im 2. Quartal 2019 eine 8-jährige Obligation über CHF 350 Mio. mit einem Coupon von 1.25%. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug unverändert 1.4%. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals lag mit 4.3 Jahren [4.4 Jahre] marginal unter Vorjahr. Der Vergleich zwischen Fremdkapitalkostensatz in Höhe von 1.4% und der erzielten Nettorendite von 3.5% auf dem Immobilienportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zinssatzspread von 2.1% [2.3%]. Die Eigenkapitalquote von Swiss Prime Site betrug per Ende Juni 2019 43.6% und unterstreicht einmal mehr die solide Finanzierung des Unternehmens. Der Belehnungsgrad des Immobilienportfolios betrug 46.6% und ist leicht tiefer als im Vorjahr [47.7%]. Der NAV nach latenten Steuern erreichte CHF 68.64 pro Aktie und lag 5.2% über dem Vorjahreswert respektive 1.3% über dem Wert per 31. Dezember 2018. Dabei berücksichtigt ist die am 4. April 2019 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 je Aktie. Die annualisierte Eigenkapitalrendite von Swiss Prime Site erreichte 13.8% [6.4%] und liegt damit über der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens.

Bestätigung aller Ziele

Swiss Prime Site bestätigt alle Ziele. Auf Stufe Ertrag und Gewinn ohne Neubewertungen und latente Steuern erwartet das Unternehmen stabile Ergebnisse. Aufgrund der positiven Effekte aus der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten und von Neubewertungen wird der Gewinn 2019 deutlich über dem Vorjahr liegen. Swiss Prime Site hält an einer attraktiven Ausschüttungspolitik an die Aktionärinnen und Aktionäre fest.

Veränderung in der Gruppenleitung von Swiss Prime Site

Franco Savastano, CEO Jelvoli – The House of Brands, hat sich entschieden eine neue Herausforderung anzunehmen und wird damit die Gruppenleitung von Swiss Prime Site verlassen. Dazu Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident Swiss Prime Site: «Franco Savastano hat als CEO von Jelvoli mit seiner reichhaltigen Erfahrung das Profil des Premium

Seite 2

SWISS PRIME SITE

Department Stores deutlich schärfen können. Ich danke ihm, auch im Namen meiner Kollegen im Verwaltungsrat und der Gruppenleitung, für sein grosses Engagement und wünsche ihm alles Gute für die Zukunft.»

Verkaufsprozess für Tertianum Gruppe eingeleitet

Auf strategischer Ebene haben Gruppenleitung und Verwaltungsrat entschieden, für die Tertianum Gruppe einen Verkaufsprozess einzuleiten. Damit verbunden ist eine Fokussierung auf das Kerngeschäft und direkt mit diesem zusammenhängende Geschäftsfelder. Das Unternehmen geht davon aus, den Verkauf im ersten Halbjahr 2020 abschliessen zu können.

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/praesentationen>

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 über 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 70 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 78 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 über 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.

SWISS PRIME SITE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	in	30.06.2018	31.12.2018	30.06.2019
Kennzahlen Konzern				
Immobilienportfolio zum Fair Value	CHF Mio.	10 819.1	11 204.4	11 467.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	240.9	479.4	239.3
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	25.0	72.8	34.7
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	58.9	116.7	57.0
Leerstandsquote	%	4.7	4.8	4.7
Nettoobjektrendite	%	3.7	3.6	3.5
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1.4	1.4	1.4
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	585.3	1 214.1	607.7
Neubewertung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	35.0	67.6	85.2
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften, netto	CHF Mio.	6.3	18.4	5.6
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	CHF Mio.	242.9	501.2	297.2
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	232.9	478.6	286.1
Gewinn	CHF Mio.	152.0	310.9	356.5
Kennzahlen Segment Immobilien				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	218.7	434.4	215.5
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	CHF Mio.	25.0	72.8	34.7
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	244.8	509.2	251.9
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	217.0	431.1	263.5
Kennzahlen Segment Dienstleistungen				
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	50.8	101.5	52.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	71.5	144.4	71.1
Ertrag aus Retail	CHF Mio.	59.6	131.3	57.2
Ertrag aus Leben im Alter	CHF Mio.	193.8	396.9	206.1
Ertrag aus Asset Management	CHF Mio.	3.4	8.5	8.8
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	382.5	790.7	399.1
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	15.9	47.6	22.6
Finanzielle Kennzahlen Konzern				
Eigenkapital	CHF Mio.	4 663.8	5 145.1	5 213.3
Eigenkapitalquote	%	41.2	43.9	43.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	47.7	45.3	46.6
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	6.4	13.8
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	3.4	6.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.13	4.27	4.69
NAV vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	81.80	83.40	82.71
NAV nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	65.25	67.74	68.64
Kennzahlen Konzern ohne Neubewertungen und sämtliche latente Steuern				
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	CHF Mio.	197.8	411.1	200.8
Gewinn	CHF Mio.	151.1	287.8	151.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.11	3.95	1.99
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.4	5.9	6.1

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