

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 13. November 2015

Quartalsbericht per 30. September 2015

Swiss Prime Site setzt ertragsstarkes Wachstum fort

- **Gewinn auf CHF 249.8 Mio. gesteigert (+32.0%)**
- **Gewinn ohne Neubewertungseffekte auf CHF 203.7 Mio. gesteigert (+20.0%)**
- **Gewinn pro Aktie (EPS) auf CHF 3.77 erhöht (+21.2%)**
- **Übernahme von SENIOcare erfolgreich abgeschlossen**
- **Anlagegruppe der Swiss Prime Anlagestiftung erfolgreich lanciert**

Swiss Prime Site entwickelte sich in den ersten neun Monaten 2015 positiv. Der Betriebsgewinn (EBIT) konnte gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 316.4 Mio. um 25.7% auf CHF 397.6 Mio. gesteigert werden. Der Gewinn erhöhte sich von CHF 189.3 Mio. um 32.0% auf CHF 249.8 Mio. Die Neubewertungen beliefen sich auf CHF 100.0 Mio. (Vorjahr CHF 59.5 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte (Neubewertungen und latente Steuern) stiegen das EBIT von CHF 257.0 Mio. um 15.8% auf CHF 297.6 Mio. und der Gewinn von CHF 169.8 Mio. um 20.0% auf CHF 203.7 Mio.

Die Eigenkapitalquote nahm von 39.1% auf 44.9% zu. Die Steigerung ist auf Wandlungen der am 20. Januar 2015 fällig gewordenen CHF 300 Mio. Wandelanleihe (Wandelrate über 90%) und die Kapitalerhöhung um CHF 413.3 Mio. am 29. Mai 2015 zurückzuführen. Per 30. September 2015 lagen die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 7.3% (Vorjahr 6.2%) und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) bei 4.1% (Vorjahr 3.4%).

Segmentsberichtserstattung

Immobilien

Im Segment Immobilien erhöhte sich der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften gegenüber der Vorjahresperiode um 1.8% auf CHF 327.1 Mio. (CHF 321.2 Mio.). Die 2014 fertiggestellten Projekte SkyKey in Zürich und Hauptsitz Post/Majowa in Bern trugen wesentlich zum höheren Mietertrag bei. Die Leerstandsquote des Segments erreichte 6.7% (Vorjahr 6.4%).

Der Verkauf von Eigentumswohnungen aus der Überbauung Maaghof in Zürich-West wurde abgeschlossen.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa erhöhte sich von CHF 76.3 Mio. um 8.9% auf CHF 83.1 Mio.

Retail

Der Ertrag aus Retail verminderte sich um 7.7% auf CHF 96.5 Mio. (Vorjahr CHF 104.6 Mio.). Im anspruchsvollen Schweizer Detailhandel behauptet sich Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich weiterhin als führender Premium Department Store.

Leben und Wohnen im Alter

Die Tertianum Gruppe erwirtschaftete einen um 2.2% höheren Ertrag (inkl. Mieterträge) von CHF 155.0 Mio. (Vorjahr CHF 151.7 Mio.).

Anfang Oktober 2015 wurde der Erwerb von SENIOcare abgeschlossen. Das Unternehmen mit einem letztjährigen Umsatz von CHF 107.1 Mio. ist Marktführer im schweizerischen Pflegeheimbereich und führt 29 Betriebs-stätten mit 1 128 Pflegebetten sowie 214 Appartements. Die Akquisition macht die Tertianum Gruppe im Segment Leben und Wohnen im Alter zum umsatzstärksten privaten Anbieter der Schweiz.

Aktien und Aktienkapital

Der Gewinn pro Aktie (EPS) erhöhte sich von CHF 3.11 um 21.2% auf CHF 3.77 und vor Neubewertungseffekten von CHF 2.81 um 9.3% auf CHF 3.07. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern stieg gegenüber dem 30. September 2014 von CHF 82.76 auf CHF 84.01 und nach latenten Steuern von CHF 67.36 auf CHF 69.47.

Anlagegruppe "SPA Immobilien Schweiz" lanciert

Swiss Prime Site hat die Anlagegruppe "SPA Immobilien Schweiz" der Swiss Prime Anlagestiftung erfolgreich lanciert. Insgesamt wurden CHF 550 Mio. bei der Erstemission aufgenommen. Das Emissionsvolumen wurde mit CHF 1.5 Mrd. dreifach überzeichnet. Per Jahresende werden mehr als CHF 425 Mio. der aufgenommenen Mittel investiert.

Ausblick

Gestützt durch die Binnenwirtschaft und die Nettozuwanderung rechnet Swiss Prime Site 2015/2016 mit einer stabilen Nachfrage nach erstklassigen kommerziellen Flächen an urbanen, ausgezeichnet erschlossenen Lagen. Auch in den ergänzenden immobilien nahen Segmenten sieht sich Swiss Prime Site gut positioniert, um ihren ertragsstarken Wachstumskurs fortzuführen.

Aufgrund des bisherigen Geschäftsverlaufs und laufender Projekte rechnet Swiss Prime Site mit Mieterträgen, einem Betriebsgewinn (EBIT) und einem Reingewinn deutlich über Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote wird um die 7.0% erwartet.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	30.09.2014	30.09.2015	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 634.0	9 931.0	3.1
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	330.6	335.6	1.5
Leerstandsquote	%	6.6	6.9	4.5
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften	CHF Mio.	-	96.5	100.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	76.0	82.8	8.9
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	104.5	96.4	- 7.8
Ertrag aus Leben u. Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	113.1	117.9	4.2
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	627.2	734.6	17.1
Neubewertungen Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	59.5	100.0	68.1
Erfolg aus assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	2.7	5.5	103.7
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	339.2	421.3	24.2
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	316.4	397.6	25.7
Gewinn	CHF Mio.	189.3	249.8	32.0
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	- 0.3	- 133.3
Gesamtergebnis	CHF Mio.	185.3	260.1	40.4
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	- 0.3	- 133.3
Eigenkapital	CHF Mio.	4 076.7	4 839.5	18.7
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	1.6	1.3	- 18.8
Eigenkapitalquote	%	39.1	44.9	14.8
Fremdkapital	CHF Mio.	6 349.4	5 940.7	- 6.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 426.1	10 780.2	3.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.2	7.3	17.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.4	4.1	20.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	3.11	3.77	21.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	82.76	84.01	1.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	67.36	69.47	3.1
Angaben ohne Neubewertungseffekte ²				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	257.0	297.6	15.8
Gewinn	CHF Mio.	169.8	203.7	20.0
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	- 0.0	- 0.0	140.0
Gesamtergebnis	CHF Mio.	158.5	189.6	19.6
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.81	3.07	9.3
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.6	6.0	7.1

¹ Verkauf der Permed AG, Zürich, per 17.03.2014; Akquisitionen: Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015, WGDM Papillon AG, Winterthur, per 01.07.2015

² Neubewertungen und latente Steuern



Kontaktpersonen der Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, Chief Executive Officer
Tel. +41 58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Markus Meier, Chief Financial Officer
Tel. +41 58 317 17 24, markus.meier@swiss-prime-site.ch

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.9 Mrd. besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Qualitätsliegenschaften, grösstenteils mit Büro- und Verkaufsflächen. Die Immobilieninvestitionen bilden zusammen mit den Immobiliendienstleistungen der Tochtergesellschaft Wincasa AG das Segment Immobilien. Das Segment Retail besteht aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands. Im Segment 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 Börsenkapitalisierung von CHF 4.9 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.