

## MEDIENMITTEILUNG

16. Mai 2013  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Quartalsbericht per 31. März 2013

### Swiss Prime Site steigert den Gewinn

**Olten, 16. Mai 2013 – Swiss Prime Site erhöhte im ersten Quartal 2013 das Betriebsergebnis (EBIT) um 2.5% auf CHF 85.7 Mio. und den Gewinn um 4.0% auf CHF 46.9 Mio. Das Management bestätigt den positiven Ausblick für das Geschäftsjahr 2013. Oliver Hofmann, CEO von Wincasa AG, wird per 1. Juni 2013 zum Konzernleitungsmitglied ernannt.**

Der betriebliche Ertrag nahm von CHF 143.3 Mio. auf CHF 160.8 Mio. zu. Der Gewinn konnte gegenüber dem Vorjahresquartal von CHF 45.1 Mio. um 4.0% auf CHF 46.9 Mio. gesteigert werden. Ohne Neubewertungseffekte stieg er um 5.3% auf CHF 51.6 Mio. (CHF 49.0 Mio.). Das Betriebsergebnis (EBIT) erhöhte sich von CHF 83.6 Mio. um 2.5% auf CHF 85.7 Mio. Die Eigenkapitalquote nahm gegenüber der Vergleichsperiode von 40.8% auf 43.1% zu.

#### Segment Immobilien

Das Immobilienportfolio wuchs innert Jahresfrist um 5.7% auf CHF 8.65 Mrd. (CHF 8.18 Mrd.). Per 1. Januar 2013 wurde ein kleineres Gewerbeobjekt in Granges-Paccot FR zum Marktwert von CHF 7.8 Mio. verkauft.

Büroflächen trugen 41% (40%) zum gesamten Nettomietenertrag bei, während der Anteil der Verkaufsflächen unverändert 35% betrug. Vom gesamten Fair Value entfielen wie im Vorjahresquartal 39% auf die Wirtschaftsregion Zürich und 23% auf Genf. Der Anteil der Nordwestschweiz verringerte sich von 19% auf 18%.

Die Realisierung der verschiedenen Sanierungs-, Neu- und Umbauprojekte verlief in den ersten drei Monaten 2013 nach Plan.

Die Ertragsausfallquote stieg gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 erwartungsgemäss von 5.4% auf 6.5%. Davon sind 0.8 Prozentpunkte auf Sanierungen zurückzuführen.

Mit Wincasa AG, die seit 25. Oktober 2012 konsolidiert wird, erwirtschaftete Swiss Prime Site im ersten Quartal 2013 einen Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 23.3 Mio.

#### Segment Retail und Gastro

Der Nettoumsatz aus Retail und Gastro ging im anhaltend angespannten Konsumumfeld mit einem tendenziell sinkenden Preisniveau um 6.9% auf CHF 36.5 Mio. zurück.

### **Angaben je Aktie**

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern stieg von CHF 77.51 um 2.6% auf CHF 79.50. Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 64.05 um 3.1% auf CHF 66.02 zu. Aus der per 24. April 2013 erfolgten verrechnungssteuerfreien Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre von CHF 3.60 ergab sich eine Barrendite von 4.7% gemessen am Jahresendkurs von CHF 76.35. Am 31. März 2013 schloss die Aktie mit einem Kurs von CHF 76.85.

### **Erweiterung der Konzernleitung**

Der Verwaltungsrat hat Oliver Hofmann, CEO von Wincasa AG, per 1. Juni 2013 zum Mitglied der Konzernleitung ernannt. Er verfügt über eine langjährige Immobilienerfahrung und hat einen Abschluss als Betriebsökonom HWV sowie als Master in Real Estate der Universität Zürich (CUREM). Zudem ist er Chairman von RICS Schweiz, dem führenden internationalen Verband von Immobilienfachleuten.

Foto und Lebenslauf von Oliver Hofmann können unter folgendem Link heruntergeladen werden: <http://www.swiss-prime-site.ch/d/bilder.php>

### **Ausblick**

Die Ansprüche der Mieter und Mietinteressenten werden in den nächsten Jahren weiter steigen, was die Nachfrage nach Qualitätsimmobilien, wie sie Swiss Prime Site hält und realisiert, begünstigt.

Im Büromarkt erwartet Swiss Prime Site aufgrund der hohen Neubauproduktion einen zunehmenden Verdrängungswettbewerb, aus dem zweitklassige Objekte an peripheren oder schlecht erschlossenen Lagen als Verlierer hervorgehen dürften. Im Detailhandel riskieren unklar positionierte Immobilien mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf zunehmende Leerstände.

Für 2013 rechnet Swiss Prime Site wie bereits im März 2013 kommuniziert mit einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0% sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs\*- und Einmaleffekten) in der Grössenordnung des Vorjahrs.

\* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern auf Immobilien

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.03.2013	31.03.2012 restated <sup>1)</sup>	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 646.2	8 179.7	5.7
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	99.8	103.0	-3.1
Ertragsausfallquote	%	6.5	4.7	38.3
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	36.5	39.2	-6.9
Immobilienleistungsertrag <sup>2)</sup>	CHF Mio.	23.3	-	-
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	90.8	87.6	3.7
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	85.7	83.6	2.5
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	CHF Mio.	4.4	2.8	57.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	46.9	45.1	4.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	47.6	47.2	0.8
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 967.6	3 482.1	13.9
Eigenkapitalquote	%	43.1	40.8	5.6
Fremdkapital	CHF Mio.	5 232.7	5 053.4	3.6
Fremdkapitalquote	%	56.9	59.2	-3.9
ROE (gewichtet)	%	4.8	5.2	-7.7
ROIC (gewichtet)	%	3.2	3.4	-5.9
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.78	0.83	-6.0
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	79.50	77.51	2.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.02	64.05	3.1
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	81.4	80.8	0.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	51.6	49.0	5.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	51.0	50.1	1.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.86	0.90	-4.4
ROE (gewichtet)	%	5.3	5.7	-7.0

<sup>1)</sup> Restatement des Vorjahrs aufgrund IAS19 revised; siehe Erläuterungen im Geschäftsbericht 2012, Seiten 62 und 63

<sup>2)</sup> Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

\* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern auf Immobilien; das Gesamtportfolio wird jeweils per 30.06. und 31.12. neu bewertet



## **Kontaktpersonen von Swiss Prime Site AG**

- Markus Graf, CEO  
Tel. +41 (0)58 317 17 00, [markus.graf@swiss-prime-site.ch](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tel. +41 (0)58 317 17 20, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto:peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch)

## **Swiss Prime Site**

Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 8.6 Mrd. besteht aus erstklassigen, wertbeständigen Geschäfts- und Verkaufsliegenschaften an besten Lagen. Die Immobilieninvestitionen bilden zusammen mit den Immobiliendienstleistungen, die durch die Tochtergesellschaft Wincasa AG erbracht werden, das Segment Immobilien. Das Segment Retail und Gastro besteht im Wesentlichen aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands und dem Restaurant Clouds im Prime Tower, Zürich. 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 eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 4.6 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.