

MEDIENMITTEILUNG

15. Mai 2014
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 31. März 2014

Swiss Prime Site mit zweistelligem Gewinnwachstum

- **Gewinnsteigerung von 11.5% auf CHF 52.3 Mio.**
- **Betriebsertrag dank neuem Segment Leben und Wohnen im Alter um 31.3% auf CHF 212.2 Mio. gesteigert**
- **Zunahme des Gewinns pro Aktie von CHF 0.78 auf CHF 0.86**
- **Ausblick bleibt positiv**

Swiss Prime Site setzte im ersten Quartal 2014 ihren Kurs des ertragsstarken Wachstums erfolgreich fort und steigerte den Gewinn gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 46.9 Mio. um 11.5% auf CHF 52.3 Mio. Beim Vorjahresvergleich ist zu beachten, dass das Segment Leben und Wohnen im Alter im ersten Quartal 2013 nicht enthalten war. Der EBIT erhöhte sich um 2.5% auf CHF 87.8 Mio. (CHF 85.7 Mio.). Das Gesamtergebnis nahm von CHF 47.6 Mio. um 14.5% auf CHF 54.5 Mio. zu. Die Neubewertungen der Renditeliegenschaften fielen mit CHF 4.2 Mio. etwas geringer aus als im Vorjahresquartal (CHF 4.4 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte* erhöhten sich der EBIT um 2.7% auf CHF 83.6 Mio. (CHF 81.4 Mio.) und der Gewinn um 12.6% auf CHF 58.1 Mio. (CHF 51.6 Mio.). "Der Schweizer Immobilienmarkt bietet nach wie vor interessante Wachstumsmöglichkeiten. Die Beurteilung des Rendite-Risiko-Profiles ist jedoch wesentlich anspruchsvoller geworden", erklärt CEO Markus Graf.

Der Betriebsertrag nahm von CHF 161.6 Mio. auf CHF 212.2 Mio. zu. Das Wachstum ist grösstenteils auf die per 12. Juli 2013 übernommene Tertianum Gruppe beziehungsweise das neue Segment Leben und Wohnen im Alter zurückzuführen. Es erwirtschaftete im ersten Quartal 2014 einen Betriebsertrag von CHF 56.7 Mio. Die auf ambulante Pflege spezialisierte Permed AG wurde im März 2014 mit Gewinn verkauft.

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften, dem Kerngeschäft des Swiss Prime Site Konzerns, erhöhte sich von CHF 100.4 Mio. um 7.8% auf CHF 108.2 Mio. Die Leerstandsquote stieg gegenüber dem Jahresende erwartungsgemäss leicht an von 6.4% auf 6.7%. Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen (Wincasa) erreichte CHF 24.9 Mio. (CHF 23.3 Mio.), und der Ertrag aus Retail und Gastro betrug CHF 35.8 Mio. (CHF 36.5 Mio.).

*Neubewertungen und latente Steuern

Der Fair Value des Immobilienportfolios per 31. März 2014 lag bei CHF 9.4 Mrd., 8.7% über dem Vorjahresstand von CHF 8.6 Mrd. respektive 0.6% über dem Wert per Jahresende 2013 (CHF 9.3 Mrd.). Die Zunahme gegenüber dem ersten Quartal 2013 war primär auf die übernommenen Tertium Immobilien sowie auf Investitionen in Neubauprojekte und Bestandesliegenschaften zurückzuführen. In der Berichtsperiode wurden ein Wohn- und Geschäftshaus in Lausanne und eine kleinere Landparzelle in Oftringen verkauft. Der Verkaufserlös lag CHF 1.2 Mio. über dem Marktwert per 31. Dezember 2013.

Die verschiedenen Bau- und Umbauprojekte verlaufen planmässig. Die Aufrichte für die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost in Zürich fand gestern statt, und diejenige für das Vitadomo Seniorenzentrum Bubenzholz in Opfikon wird am 18. Juli 2014 erfolgen. Das Multiplexkino La Praille in Grand-Lancy wird voraussichtlich am 21. Juni 2014 offiziell eröffnet werden.

Aktien und Aktienkapital

Der gewichtete Gewinn pro Aktie erhöhte sich von CHF 0.78 um 10.3% auf CHF 0.86 und vor Neubewertungseffekten von CHF 0.86 um 11.6% auf CHF 0.96. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 31. März 2014 mit CHF 83.74 um 5.3% über dem Vorjahresstand von CHF 79.50. Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 66.02 um 4.2% auf CHF 68.82 zu.

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 31. März 2014 bei CHF 75.15, woraus eine Börsenkaptalisierung von CHF 4.55 Mrd. resultierte. Die Performance (TR) der Swiss Prime Site Aktie betrug im ersten Quartal 8.8% und lag somit über dem SXI Real Estate Shares Index (+7.5%) und dem SPI (+4.7%).

Ausblick

In Anbetracht des bisherigen Geschäftsverlaufs erwartet Swiss Prime Site für das laufende Berichtsjahr einen EBIT und Reingewinn über dem Vorjahresniveau (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten), einen gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 um circa CHF 15 Mio. höheren Nettomietsertrag von rund CHF 435 Mio. und eine Leerstandsquote von 6.0% bis 7.0%.

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	31.03.2014	31.03.2013	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	9 399.4	8 646.2	8.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	108.2	100.4	7.8
Leerstandsquote	%	6.7	5.9	13.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	24.9	23.3	6.9
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	35.8	36.5	-1.9
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	41.7	-	100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	95.3	90.8	5.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	87.8	85.7	2.5
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	4.2	4.4	-4.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	52.3	46.9	11.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	54.5	47.6	14.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	4 163.0	3 967.6	4.9
Eigenkapitalquote	%	41.1	43.1	-4.6
Fremdkapital	CHF Mio.	5 958.0	5 232.7	13.9
Fremdkapitalquote	%	58.9	56.9	3.5
Minderheitsanteile ²	CHF Mio.	0.7	-	100.0
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital	%	0.0	-	100.0
ROE (gewichtet)	%	5.1	4.8	6.3
ROIC (gewichtet)	%	3.0	3.2	-6.3
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.86	0.78	10.3
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	83.74	79.50	5.3
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	68.82	66.02	4.2
Angaben ohne Neubewertungs- effekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	83.6	81.4	2.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	58.1	51.6	12.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.96	0.86	11.6
ROE (gewichtet)	%	5.7	5.3	7.5

¹ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013

² Vollkonsolidierung der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. per 01.01.2014

* Neubewertungen und latente Steuern; das Gesamtportfolio wird jeweils per 30.06. und 31.12. neu bewertet



Kontaktpersonen von Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, Chief Executive Officer
Tel. +41 58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, Chief Financial Officer
Tel. +41 58 317 17 20, peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG ist die grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.4 Mrd. besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Qualitätsliegenschaften, grösstenteils mit Büro- und Verkaufsflächen. Die Immobilienanlagen bilden zusammen mit den Immobiliendienstleistungen der Tochtergesellschaft Wincasa AG das Segment Immobilien. Das Segment Retail und Gastro besteht aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands und dem Restaurant Clouds im Prime Tower, Zürich. Im Segment Leben und Wohnen im Alter werden die Wohn- und Pflegeangebote der Mitte 2013 übernommenen 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 eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 4.5 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.