

MEDIENMITTEILUNG

17. März 2015
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2014

Swiss Prime Site mit starkem Jahresergebnis

- **Gewinn um 5.9% auf CHF 236.0 Mio. erhöht**
- **Mieteinnahmen um 5.5% auf CHF 443.1 Mio. gesteigert**
- **Immobilienportfolio mit attraktiver Nettoobjektrendite von 4.1%**
- **Positiver Gewinnbeitrag der immobiliennahen Segmente**
- **Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 3.70 je Aktie beantragt**

Swiss Prime Site konnte ihren langjährigen Erfolg im Geschäftsjahr 2014 fortführen. Die Strategie, ergänzend zum Kerngeschäft immobiliennahe Segmente zu erschliessen, bewährte sich. Alle drei Segmente wiesen positive Betriebsgewinne (EBIT) aus.

Der Ertrag aus Vermietung erhöhte sich um 5.5% auf CHF 443.1 Mio. Der Ertrag aus Retail und Gastro verminderte sich aufgrund des Verkaufs des operativen Betriebs des Hotels Ramada Encore in Genf Ende 2013 auf CHF 151.9 Mio. Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter steigerte sich um 78.9% auf CHF 153.3 Mio. (CHF 85.7 Mio.). Darin enthalten ist ein Akquisitionseffekt aus der ab 12. Juli 2013 konsolidierten Tertianum-Gruppe.

Vor Neubewertungseffekten resultierten ein praktisch unverändertes EBIT von CHF 349.6 Mio. und ein um 5.9% auf CHF 236.0 Mio. erhöhter Gewinn. "Wie beabsichtigt, verbreitern die immobiliennahen Segmente unsere Ertragsbasis und stärken unser Kerngeschäft Immobilieninvestitionen", erklärt CEO Markus Graf.

Segment Immobilien

Der Fair Value des Immobilienportfolios erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 445.5 Mio. auf CHF 9.8 Mrd. Die Zunahme resultierte aus Investitionen in Bestandsliegenschaften (CHF +154.1 Mio.), Investitionen/Wertänderungen der Projekte (CHF +204.1 Mio.) sowie dem Kauf (CHF +150.7 Mio.) und Verkauf (CHF -63.4 Mio.) von Bestandsliegenschaften/Projekten. Die Investitionen haben zur weiteren Verjüngung des Immobilienportfolios beigetragen. Gemessen am Fair Value wurden 70% der Gebäude von Swiss Prime Site in den letzten 24 Jahren erstellt oder total saniert. Rund 80% der Immobilien weisen in der Qualitätsmatrix des externen Bewertungsexperten die höchste Liegenschafts- und Standortqualität auf.

Alle Immobilienprojekte entwickelten sich 2014 planmässig. Die beiden Dienstleistungsgebäude SkyKey in Zürich und Hauptsitz Post/Majowa in Bern wurden fertiggestellt, den Mietern übergeben und in das Bestandsportfolio überführt. Erfreulich ist auch die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Maaghof Nord und Ost auf dem Zürcher Maag-Areal. Der Verkauf der Eigentumswohnungen und der zusätzliche Mietertrag werden 2015 einen wesentlichen Gewinnbeitrag leisten.

Der Bereich Immobiliendienstleistungen der Wincasa AG steigerte den Ertrag um 1.8% auf CHF 100.5 Mio. Im Juni 2014 wurde sie von der Swisscom mit dem kaufmännischen Facility Management für rund 90 Büro- und 1 000 Betriebsgebäude in der ganzen Schweiz betraut. Wincasa konnte mit diesem Mandat ihre führende Marktposition ausbauen.

Segment Retail und Gastro

Jelmoli – The House of Brands gelang es, in einem schwierigen Umfeld den Detailhandelsertrag um CHF 4.5 Mio. auf CHF 141.4 Mio. zu erhöhen. Der Ertrag aus Vermietung bezifferte sich auf CHF 18.6 Mio. Der Ertrag aus Retail und Gastro nahm vorwiegend durch den Verkauf des Hotels Ramada Encore Ende 2013 um 2.7% auf CHF 152.1 Mio. ab. Das EBIT erreichte CHF 0.9 Mio. Der Gastronomiebetrieb Clouds wird, wie im Januar 2015 angekündigt, per Mitte Jahr an die Candrian Catering AG übergehen.

Segment Leben und Wohnen im Alter

In diesem Segment wurde 2014 ein Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 153.6 Mio. (CHF 85.7 Mio. seit Akquisitionsdatum 12. Juli 2013) generiert. Der Ertrag aus Vermietung betrug CHF 47.1 Mio. (CHF 25.4 Mio.). Das EBIT nahm um CHF 4.0 Mio. auf CHF 9.0 Mio. zu. Die auf ambulante Pflege spezialisierte Permed AG wurde im März 2014 mit Gewinn verkauft. Die Tertianum-Gruppe betreibt 16 Tertianum-Residenzen im Premiumsegment und fünf auf die Pflege von älteren Menschen spezialisierte Perlavita-Betriebe. Unter der Marke Vitadomo werden ab Frühjahr Seniorenzentren, die über integrierte Pflegeabteilungen verfügen, betrieben werden. Das Vitadomo-Konzept liegt im mittleren Preissegment und weist demografisch bedingt ein überdurchschnittliches Wachstumspotenzial auf. Das erste Vitadomo-Projekt in Opfikon wird im Frühjahr 2015 fertiggestellt.

Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie

Aus dem den Aktionären zurechenbaren Gewinn vor Neubewertungseffekten von CHF 236.0 Mio. (CHF 222.8 Mio.) resultierte ein Gewinn pro Aktie (gewichtet) von CHF 3.90 (CHF 3.69). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 31. Dezember 2014 bei CHF 84.77 und damit 2.6% über dem Vorjahreswert von CHF 82.65. Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 67.91 um 1.7% auf CHF 69.06 zu.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 14. April 2015 eine Dividende von CHF 3.70 (CHF 3.60) pro Aktie durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Bei einem Jahresschlusskurs von CHF 73.00 (CHF 69.05) ergibt die vorgesehene Ausschüttung eine attraktive Barrendite von 5.1% (5.2%).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die CHF 300 Mio.-Wandelanleihe mit Fälligkeit 20. Januar 2015 wurde zu über 90% gewandelt und erhöhte die Eigenkapitalquote auf über 40%. Swiss Prime Site beabsichtigt, 2015 eine Anlagestiftung mit dem Namen Swiss Prime Anlagestiftung zu gründen und damit ein neues Geschäftsfeld zu erschliessen. In diesem Zusammenhang wurde der Swiss Prime Site Group AG durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) am 11. März 2015 eine Asset Management-Lizenz für die Immobilienvermögensverwaltung von Schweizer Pensionskassen erteilt. Das Verfahren betreffend Genehmigung der Swiss Prime Anlagestiftung durch die OAK BV kann voraussichtlich im zweiten Quartal 2015 erfolgreich abgeschlossen werden.

Ausblick

Die Aufhebung des Mindestwechselkurses zum Euro Mitte Januar 2015 durch die Schweizerische Nationalbank und die abrupte Aufwertung des Schweizer Frankens werden das wirtschaftliche Umfeld im laufenden Jahr und das Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt beeinflussen. Mieter werden die veränderte Marktlage nutzen und noch stärker auf ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis achten. Dieser Trend kommt Swiss Prime Site entgegen, da ihr Portfolio vorwiegend aus erstklassigen, sehr gut gelegenen Liegenschaften besteht. Gemessen am Fair Value wurden 70% der Gebäude von Swiss Prime Site seit 1990 erstellt oder total saniert.

Ergänzend verbreitern die Immobiliendienstleistungen von Wincasa und die Segmente Leben und Wohnen im Alter sowie Retail und Gastro die Ertragsbasis des Konzerns, diversifizieren die Risiken und schaffen zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten.

Swiss Prime Site rechnet für 2015 mit einer leichten Zunahme der Mieterträge. Diese wird grösstenteils aus den fertiggestellten Renditeliegenschaften resultieren. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen Maaghof Nord und Ost in Zürich wird für das Geschäftsjahr 2015 ein Gewinnbeitrag nach Steuern in der Grössenordnung von CHF 25-30 Mio. erwartet. Swiss Prime Site geht von einer Leerstandsquote von vergleichsweise tiefen 6.5% bis 7.0% aus. Betriebsgewinn (EBIT) und Reingewinn vor Neubewertungseffekten werden über Vorjahresniveau erwartet.

Swiss Prime Site wird ihre bewährte Strategie fortführen und ihr innovatives Geschäftsmodell nachhaltig umsetzen.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2013	31.12.2014	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 339.5	9 785.0	4.8
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	420.1	443.1	5.5
Leerstandsquote	%	6.4	6.6	3.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	98.6	100.1	1.5
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	156.2	151.9	- 2.8
Ertrag aus Leben u. Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	85.7	153.3	78.9
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	764.7	852.7	11.5
Neubewertungen Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	186.7	113.2	- 39.4
Erfolg aus assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	8.6	12.9	50.0
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	CHF Mio.	15.3	2.1	- 86.3
Betriebsertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	565.9	497.9	- 12.0
Betriebsertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	539.2	462.8	- 14.2
Gewinn	CHF Mio.	343.9	286.7	- 16.6
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	0.9	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	378.2	288.2	- 23.8
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	0.9	n.a.
Eigenkapital	CHF Mio.	4 107.3	4 201.8	2.3
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	-	1.6	n.a.
Eigenkapitalquote	%	39.1	39.6	1.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.8	6 400.3	- 0.1
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 512.2	10 602.1	0.9
ROE, gewichtet	%	9.1	7.0	- 23.1
ROIC, gewichtet	%	4.6	3.7	- 19.6
Gewinn pro Aktie, gewichtet	CHF	5.70	4.72	- 17.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	82.65	84.77	2.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	67.91	69.06	1.7
Angaben ohne Neubewertungseffekte ²				
Betriebsertrag vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	352.5	349.6	- 0.8
Gewinn	CHF Mio.	222.8	236.0	5.9
Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	- 0.0	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	241.3	207.6	- 14.0
Gewinn pro Aktie, gewichtet	CHF	3.69	3.90	5.7
ROE, gewichtet	%	6.1	5.9	- 3.3

¹ Erwerb der Tertianum AG per 12.07.2013; Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

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 ad-interim
Tel. +41 58 317 17 24, markus.meier@swiss-prime-site.ch

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.8 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 und Gastro besteht aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands und bis Mitte 2015 aus dem Restaurant Clouds im Prime Tower, Zürich. 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 4.4 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.