

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 13. Mai 2015
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 31. März 2015

Swiss Prime Site mit gutem Start ins Geschäftsjahr

- **Gewinn vor Neubewertungseffekten von CHF 54.5 Mio.**
- **Kerngeschäft Immobilienvermietung wächst um 4.4% auf CHF 113.0 Mio.**
- **Immobiliendienstleistungen mit überdurchschnittlichem Wachstum von 8.8%**
- **Immobilienportfolio von CHF 9.4 Mrd. um 4.1% auf CHF 9.8 Mrd. ausgebaut**
- **EBIT- und Gewinnerwartung für 2015 über Vorjahresniveau**
- **Kapitalerhöhung von maximal 5 970 131 Aktien aus genehmigtem Kapital geplant**

Swiss Prime Site zeichnete sich im ersten Quartal 2015 durch eine solide Entwicklung und eine verlässliche Ertragsstärke aus. Der Betriebsertrag nahm gegenüber der Vorjahresperiode um 1.3% auf CHF 214.1 Mio. zu (CHF 211.4 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich das EBIT von CHF 84.1 Mio. um 3.1% auf CHF 86.7 Mio., und der Gewinn reduzierte sich von CHF 58.1 Mio. um 6.2% auf CHF 54.5 Mio.

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften stieg von CHF 108.2 Mio. um 4.4% auf CHF 113.0 Mio. Die Leerstandsquote hielt sich im erwarteten Rahmen und erreichte 7.0% (6.7%). Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen wuchs überdurchschnittlich von CHF 24.9 Mio. um 8.8% auf CHF 27.1 Mio. Der Ertrag aus Retail und Gastro betrug CHF 32.3 Mio. Der Gastronomiebetrieb Clouds wird, wie im Januar 2015 angekündigt, zur Jahresmitte an die Candrian Catering AG übergehen. Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter blieb mit CHF 38.2 Mio. um 8.4% unter dem Vorjahresstand von CHF 41.7 Mio. Die Abnahme war hauptsächlich auf den Ertragsrückgang von CHF 5.9 Mio. aufgrund des im März 2014 erfolgten Verkaufs der Permed AG zurückzuführen.

Der Fair Value des Immobilienportfolios lag am 31. März 2015 bei CHF 9.8 Mrd. und damit 4.1% über dem Vorjahresniveau von CHF 9.4 Mrd. Auf die Liegenschaften im Bau und die Entwicklungsareale entfielen CHF 356.1 Mio. (CHF 558.6 Mio.). In der Berichtsperiode wurden drei nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in Zürich, Affoltern am Albis und Glattbrugg zu insgesamt CHF 44.2 Mio. verkauft. Der erzielte Erlös lag CHF 0.4 Mio. über dem Ende 2014 ausgewiesenen Fair Value. Die verschiedenen Bau- und Umbauprojekte verlaufen planmässig.

Aktien und Aktienkapital

Der gewichtete Gewinn pro Aktie verminderte sich von CHF 0.86 auf CHF 0.79 und vor Neubewertungseffekten von CHF 0.96 auf CHF 0.86. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern stieg von CHF 83.74 auf CHF 85.07 und nach latenten Steuern von CHF 68.82 auf CHF 69.94.

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 31. März 2015 bei CHF 84.50. Ihre Performance (Total Return) im ersten Quartal von +15.8% lag sowohl über dem Swiss Performance Index (+3.2%) als auch über dem SXI Real Estate Shares Index (+10.9%). Die von der Generalversammlung 2015 beschlossene und am 21. April 2015 erfolgte Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie ergab gemessen am Kurs per 31. Dezember 2014 von CHF 73.00 eine attraktive Barrendite von 5.1%.

Die am 20. Januar 2015 fällig gewordene CHF 300 Mio. Wandelanleihe wurde aufgrund der positiven Kursentwicklung der Aktie zu über 90% in Eigenkapital gewandelt. Der Wandelpreis betrug CHF 70.97 pro Aktie.

Auf Ende Mai 2015 plant die Swiss Prime Site AG die Durchführung einer Kapitalerhöhung durch die Ausgabe von maximal 5 970 131 Aktien aus genehmigtem Kapital. Der erwartete Bruttoerlös von rund CHF 424 Mio. stärkt die Eigenkapitalbasis und wird für die Finanzierung aktueller Entwicklungs- und Bauprojekte sowie von Gebäudemodernisierungen und -umnutzungen verwendet. Zudem sind die Mittel zur Wahrnehmung zukünftiger Wachstumschancen vorgesehen, und sie erhöhen den finanziellen Spielraum.

Ausblick

Swiss Prime Site geht davon aus, dass sich die Fokussierung auf erstklassige Lagen am Markt für kommerzielle Flächen verschärfen wird. Während Mietobjekte an zweitklassigen Lagen und in nicht mehr zeitgemässen Gebäuden zusehends schwieriger zu vermieten sind, bleiben Mietflächen in modernen Qualitätsliegenschaften an gut erschlossenen Standorten gefragt. Davon wird Swiss Prime Site profitieren, denn ihr Portfolio besteht wertmässig zu 70% aus Objekten, die nach 1990 erstellt oder total saniert wurden.

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet Swiss Prime Site mit leicht steigenden Mieterträgen. Zu den Mehreinnahmen werden die 2014 fertiggestellten Neubauprojekte SkyKey in Zürich und Majowa/Hauptsitz Post in Bern beitragen. Auch die Fertigstellung der Wohnungen in der Überbauung Maaghof in Zürich-West, die im April 2015 offiziell abgeschlossen wurde, sowie die Einnahmen aus dem per 1. April 2015 fertiggestellten Seniorenzentrum Vitadomo Bubenholz in Opfikon werden die Ertrags- und Gewinnentwicklung positiv beeinflussen. Die Leerstandsquote dürfte nach heutiger Einschätzung in einer Bandbreite zwischen 6.5% und 7.0% liegen.

Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen im Maaghof erwartet Swiss Prime Site, wie bereits im März 2015 kommuniziert, einen Gewinnbeitrag nach Steuern von ca. CHF 30 Mio. (d.h. ca. CHF 0.50 pro Aktie). Betriebsgewinn (EBIT) und Reingewinn vor Neubewertungseffekten werden über Vorjahresniveau erwartet.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

| | Angaben in | 31.03.2014 | 31.03.2015 | Veränderung in % |
|--|---------------|------------|-----------------|---------------------|
| Immobilienbestand zum Fair Value | CHF Mio. | 9 399.4 | 9 782.3 | 4.1 |
| Ertrag aus Vermietung | CHF Mio. | 108.2 | 113.0 | 4.4 |
| Leerstandsquote | % | 6.7 | 7.0 | 4.5 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | CHF Mio. | 24.9 | 27.1 | 8.8 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | - | 2.4 | 100.0 |
| Ertrag aus Retail und Gastro | CHF Mio. | 35.8 | 32.3 | - 9.8 |
| Ertrag aus Leben u. Wohnen im Alter ¹ | CHF Mio. | 41.7 | 38.2 | - 8.4 |
| Total Betriebsertrag | CHF Mio. | 211.4 | 214.1 | 1.3 |
| Neubewertungen Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale | CHF Mio. | 4.2 | 2.6 | - 38.1 |
| Erfolg aus assoziierten Unternehmen | CHF Mio. | 0.5 | 0.5 | - |
| Verkaufserfolg Liegenschaften, netto | CHF Mio. | 1.0 | 0.3 | - 70.0 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA) | CHF Mio. | 95.8 | 96.6 | 0.8 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | CHF Mio. | 88.3 | 89.2 | 1.0 |
| Gewinn | CHF Mio. | 52.3 | 50.0 | - 4.4 |
| davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen | CHF Mio. | - 0.0 | - 0.1 | 2 000.0 |
| Gesamtergebnis | CHF Mio. | 54.5 | 53.1 | - 2.6 |
| davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen | CHF Mio. | - 0.0 | - 0.1 | 2 000.0 |
| Eigenkapital | CHF Mio. | 4 163.7 | 4 455.0 | 7.0 |
| davon nicht beherrschende Anteile | CHF Mio. | 0.7 | 1.5 | 114.3 |
| Eigenkapitalquote | % | 41.1 | 42.2 | 2.7 |
| Fremdkapital | CHF Mio. | 5 958.0 | 6 101.6 | 2.4 |
| Gesamtkapital | CHF Mio. | 10 121.7 | 10 556.6 | 4.3 |
| ROE, gewichtet | % | 5.1 | 4.7 | - 7.8 |
| ROIC, gewichtet | % | 3.0 | 2.9 | - 3.3 |
| Gewinn pro Aktie, gewichtet | CHF | 0.86 | 0.79 | - 8.1 |
| NAV vor latenten Steuern pro Aktie | CHF | 83.74 | 85.07 | 1.6 |
| NAV nach latenten Steuern pro Aktie | CHF | 68.82 | 69.94 | 1.6 |
| Angaben ohne Neubewertungseffekte ² | | | | |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | CHF Mio. | 84.1 | 86.7 | 3.1 |
| Gewinn | CHF Mio. | 58.1 | 54.5 | - 6.2 |
| Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen | CHF Mio. | - | - 0.0 | 100.0 |
| Gesamtergebnis | CHF Mio. | 58.1 | 54.6 | - 6.0 |
| Gewinn pro Aktie, gewichtet | CHF | 0.96 | 0.86 | - 10.4 |
| ROE, gewichtet | % | 5.7 | 5.1 | - 10.5 |

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

² Neubewertungen und latente Steuern; das Gesamtportfolio wird jeweils per 30.06. und 31.12. neu bewertet

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

Swiss Prime Site

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 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 stabile Ertragskraft sowie ein attraktives Rendite-Risiko-Profil. Die Gesellschaft ist seit 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist per 31. März 2015 eine Börsenkapitalisierung von CHF 5.4 Mrd. auf.

SIX Swiss Exchange / Symbol SPSN / Valorenummer 803 838

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren der Swiss Prime Site AG noch ein Prospekt im Sinne des anwendbaren schweizerischen Rechts dar (das heisst: Art. 652a oder Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange). Anleger sollten ihre Entscheidung zum Kauf oder zur Ausübung von Bezugsrechten oder zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien der Swiss Prime Site AG allein aufgrund des offiziellen Emissionsprospekts (das "Offering Circular") treffen, welcher voraussichtlich am 13. Mai 2015 von Swiss Prime Site AG publiziert wird und kostenlos beziehbar ist bei der Bank Vontobel AG, Zürich, Schweiz (Facsimile: +41 58 283 70 75, E-mail: prospectus@vontobel.ch); bei der Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz (Telefon: +41 44 333 43 85; Fax: +41 44 333 35 93, E-Mail: equity.prospectus@credit-suisse.com); bei der UBS AG, Zürich, Schweiz (Facsimile: +41 44 239 69 14, E-mail: swiss-prospectus@ubs.com); bei der Zürcher Kantonalbank, Zürich, Schweiz (Facsimile: +41 44 293 67 32, E-mail: prospectus@zkb.ch) und bei Swiss Prime Site AG, Olten, Schweiz (Telefon: +41 58 317 17 17, E-mail: info@swiss-prime-site.ch). Anlegern wird des Weiteren empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater beraten zu lassen.

Dieses Dokument kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung der Worte "glaubt", "geht davon aus", "erwartet", "prognostiziert", "plant", "können", "könnten", "dürften", "werden" oder vergleichbare Begriffe. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Swiss Prime Site AG übernimmt keine Verantwortung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Die hierin enthaltene Information stellt kein Verkaufsangebot oder eine Aufforderung zu einem Kaufangebot in Ländern dar, in welchen ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung ohne entsprechende Genehmigung, Registrierung, Ausnahmegenehmigung oder Genehmigung oder weitere Handlungen unrechtmässig wäre. This announcement is not for distribution, directly or indirectly, in or into the United States (including its territories and dependencies, any state of the United States and the District of Columbia), Canada, Japan, Australia or any jurisdiction into which the same would be unlawful. This announcement does not constitute or form a part of any offer or solicitation to purchase, subscribe for or otherwise acquire securities in the United States, Canada, Japan, Australia or any jurisdiction in which such an offer or solicitation is unlawful. Swiss Prime Site shares have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act") or under any securities laws of any state or other jurisdiction of the United States and may not be offered, sold, taken up, exercised, resold, renounced, transferred or delivered, directly or indirectly, within the United States except pursuant to an applicable exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act and in compliance with any applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States. Subject to certain exceptions, the Swiss Prime Site AG Shares are being offered and sold only outside the United States in accordance with Regulation S under the Securities Act. There will be no public offer of these securities in the United States.

The Swiss Prime Site AG shares have not been approved or disapproved by the US Securities and Exchange Commission, any state's securities commission in the United States or any US regulatory authority, nor have any of the foregoing authorities passed upon or endorsed the merits of the offering of the Swiss Prime Site shares or the accuracy or adequacy of this announcement. Any representation to the contrary is a criminal offence in the United States.

The information contained herein does not constitute an offer of securities to the public in the United Kingdom. No prospectus offering securities to the public will be published in the United Kingdom.

This document is only being distributed to and is only directed at (i) persons who are outside the United Kingdom or (ii) to investment professionals falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order") or (iii) high net worth entities, and other persons to whom it may lawfully be communicated, falling within article 49(2)(a) to (d) of the Order (all such persons together being referred to as "relevant persons"). The securities are only available to, and any invitation, offer or agreement to subscribe, purchase or otherwise acquire such securities will be engaged in only with, relevant persons. Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

Any offer of securities that may be deemed to be made pursuant to this communication in any EEA Member State that has implemented Directive 2003/71/EC (together with any applicable implementing measures in any Member State, the Prospectus Directive) is only addressed to qualified investors in that Member State within the meaning of the Prospectus Directive.