

MEDIENMITTEILUNG

11. November 2014
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 30. September 2014

Mieteinnahmen in anspruchsvollem Marktumfeld gesteigert

- **Ertrag aus Vermietung wächst um 6.2% auf CHF 330.6 Mio.**
- **Immobilienportfolio um 2.6% auf CHF 9.6 Mrd. erhöht**
- **EBIT-Wachstum vor Neubewertungen von 2.3% auf CHF 254.3 Mio.**
- **Gewinn vor Neubewertungseffekten CHF 169.8 Mio. (+5.7%)**
- **Weiterhin optimistischer Ausblick**

Swiss Prime Site steigerte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2014 den Betriebsertrag von CHF 537.3 Mio. um 16.7% auf CHF 627.2 Mio. Das EBIT ohne Neubewertungseffekte* konnte von CHF 248.6 Mio. um 2.3% auf CHF 254.3 Mio. und der entsprechende Gewinn von CHF 160.6 Mio. um 5.7% auf CHF 169.8 Mio. erhöht werden. Durch die Veränderung der Neubewertungen der Immobilien um 65.6% auf CHF 59.5 Mio. und die Zunahme des Betriebsaufwands um 30.9% auf CHF 377.7 Mio. reduzierte sich das EBIT nach Neubewertungen von CHF 421.6 Mio. um 25.6% auf CHF 313.7 Mio. Der Konzerngewinn verringerte sich von CHF 267.4 Mio. um 29.2% auf CHF 189.3 Mio.

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften, dem Kerngeschäft des Swiss Prime Site Konzerns, nahm um 6.2% auf CHF 330.6 Mio. zu. Die Leerstandsquote konnte gegenüber dem Vorquartal von 6.8% auf 6.6% reduziert werden. Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen lag mit CHF 76.0 Mio. um 5.1% über dem Vorjahresstand. Im Segment Retail und Gastro verminderte sich der Ertrag vor allem durch den Verkauf des operativen Geschäfts des Hotels Ramada Encore in Genf um 3.0% auf CHF 104.5 Mio. Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter betrug CHF 113.1 Mio. (CHF 42.7 Mio.). Die Tertianum Gruppe erfüllt die Erwartungen in jeder Beziehung und bietet interessante Wachstumsmöglichkeiten.

Der Fair Value des Immobilienportfolios wurde per 30. September 2014 mit CHF 9.6 Mrd. ausgewiesen, was gegenüber dem Vorjahresstand von CHF 9.4 Mrd. einen Zuwachs von 2.6% respektive 3.2% gegenüber dem Jahresende bedeutete. In der Berichtsperiode wurden zwei Immobilien in Lausanne und Rapperswil-Jona sowie eine Landparzelle verkauft und zwei Liegenschaften (Vitadomo Bellinzona und Siemens Areal Zürich) gekauft. Die Beteiligung an der Immobiliengesellschaft Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson mit Bauland in Meyrin wurde von 31.0% auf 57.4% erhöht.

*Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Die Arbeiten an den Neubauprojekten wie der Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost in Zürich (Bezug im Dezember 2014 respektive Frühling 2015), den Vitadomo-Anlagen in Opfikon und Bellinzona oder dem kurz vor Fertigstellung stehenden neuen Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern sowie am Umbauprojekt Flurpark in Zürich verlaufen nach Plan. Der Neubau SkyKey in Zürich wurde am 23. Oktober feierlich eröffnet.

Die Eigenkapitalquote betrug gegenüber dem Jahresende unverändert 39.1%. Die Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet) lag bei 6.2% (9.5% per 30. September 2013).

Aktien und Aktienkapital

Der Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten erhöhte sich von CHF 2.66 um 5.6% auf CHF 2.81; nach Neubewertungseffekten nahm er von CHF 4.43 um 29.8% auf CHF 3.11 ab. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug am 30. September 2014 CHF 82.76 je Aktie und lag damit 2.1% über dem Vorjahresstand (CHF 81.07). Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV von CHF 66.37 um 1.5% auf CHF 67.36. Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 30. September 2014 bei CHF 70.90, was eine Börsenkapitalisierung von CHF 4.3 Mrd. ergab. Die Performance (TR) der Aktie betrug in den ersten drei Quartalen 7.7% und lag somit leicht unter dem SXI Real Estate Shares Index (+8.0%) und dem Swiss Performance Index SPI (+10.9%).

Am 16. April 2014 emittierte Swiss Prime Site eine Anleihe im Betrag von CHF 300.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.75% und einer Laufzeit von sieben Jahren.

Kauf des Hauptsitzes der Post

Per 1. Oktober 2014 hat Swiss Prime Site die Liegenschaft Viktoriastrasse 21/21a/21b in Bern erworben. Mieterin der "Schönburg" ist noch bis Mitte 2015 die Schweizerische Post, die im Frühjahr 2015 ihren neuen Hauptsitz an der Wankdorfallée (Majowa) beziehen wird. Swiss Prime Site prüft auf dem 14 000 m² grossen und gut erschlossenen Stadtgrundstück verschiedene Optionen zur Umnutzung und Weiterentwicklung.

Ausblick

Obwohl der Markt für Geschäftsflächen anspruchsvoller geworden ist, rechnet Swiss Prime Site mit einer anhaltend hohen Vermietungsrate von über 93%. Für Kontinuität sorgt auch die Tatsache, dass 70% des gesamten Mietertrags aus Mietverhältnissen resultieren, die eine Restlaufzeit von über drei Jahren aufweisen. Die Neubauprojekte, die in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt werden, sind schon heute grösstenteils vermietet. Für das Geschäftsjahr 2014 erwartet Swiss Prime Site gegenüber 2013 höhere EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) und einen Nettomietertag in der Grössenordnung von CHF 440 Mio.

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	30.09.2013	30.09.2014	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	9 390.3	9 634.0	2.6
Ertrag aus Immobilienvermietung	CHF Mio.	311.3	330.6	6.2
Leerstandsquote	%	6.0	6.6	10.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	72.3	76.0	5.1
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	107.7	104.5	-3.0
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	42.7	113.1	164.9
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	439.6	336.4	-23.5
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	421.6	313.7	-25.6
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	173.0	59.5	-65.6
Gewinn	CHF Mio.	267.4	189.3	-29.2
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	–	0.9	100.0
Gesamtergebnis	CHF Mio.	285.0	185.3	-35.0
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	–	0.9	100.0
Eigenkapital	CHF Mio.	4 015.3	4 076.7	1.5
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	–	1.6	100.0
Eigenkapitalquote	%	39.7	39.1	-1.5
Fremdkapital	CHF Mio.	6 086.4	6 349.4	4.3
ROE (gewichtet)	%	9.5	6.2	-34.7
ROIC (gewichtet)	%	4.9	3.4	-30.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.43	3.11	-29.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	81.07	82.76	2.1
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.37	67.36	1.5
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	248.6	254.3	2.3
Gewinn	CHF Mio.	160.6	169.8	5.7
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	–	-0.0	100.0
Gesamtergebnis	CHF Mio.	170.1	158.5	-6.8
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	–	-0.0	100.0
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.66	2.81	5.6
ROE (gewichtet)	%	5.9	5.6	-5.1

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

² Vollkonsolidierung der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. per 15.01.2014 (Beteiligungquote 57.4%)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern



Kontakt

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

Swiss Prime Site AG ist die grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.6 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 CHF 4.3 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.