

## MEDIENMITTEILUNG

12. November 2013  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Quartalsbericht per 30. September 2013

#### Weitere Gewinnsteigerung

**Olten, 12. November 2013 – Swiss Prime Site erhöhte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2013 den EBIT um 15.2% auf CHF 421.6 Mio. und den Gewinn um 22.7% auf CHF 267.4 Mio. Der gewichtete Gewinn pro Aktie konnte um 10.8% auf CHF 4.43 gesteigert werden. Der Immobilienbestand nahm gegenüber dem Jahresende auf CHF 9.39 Mrd. zu (+9.2%). Für das Geschäftsjahr 2013 bleibt das Management optimistisch und erwartet deutlich höhere EBIT- und Gewinnzahlen als im Vorjahr.**

Swiss Prime Site operierte in der Berichtsperiode wiederum sehr erfolgreich. Der EBIT stieg von CHF 365.9 Mio. um 15.2% auf CHF 421.6 Mio., und der Gewinn erhöhte sich um 22.7% auf CHF 267.4 Mio. (CHF 217.9 Mio.). Das Gesamtergebnis nahm um 27.2% von CHF 224.1 Mio. auf CHF 285.0 Mio. zu. Ohne Neubewertungseffekte\* betragen der EBIT CHF 248.6 Mio. (+8.0%) und der Gewinn CHF 160.6 Mio. (+19.7%). Die Zunahmen waren teilweise akquisitionsbedingt. In der Vorjahresperiode waren die per 25. Oktober 2012 übernommene Wincasa und die per 12. Juli 2013 akquirierte Tertianum Gruppe noch nicht enthalten.

Der betriebliche Ertrag nahm von CHF 419.5 Mio. um 27.9% auf CHF 536.5 Mio. zu. Er beinhaltet den Ertrag aus Vermietung von CHF 310.7 Mio. (CHF 305.8 Mio.) mit einer Ertragsausfallquote von 6.0% (5.3%), den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 72.4 Mio. sowie den Ertrag aus Retail und Gastro von CHF 107.7 Mio. (CHF 111.3 Mio.). Ferner beinhaltet er den Ertrag von CHF 43.0 Mio. der per 12. Juli 2013 übernommenen Tertianum Gruppe (Leben und Wohnen im Alter), welche zusätzlich CHF 12.5 Mio. Erträge aus Vermietung erwirtschaftete, die im oben erwähnten Ertrag aus Vermietung enthalten sind.

Der Fair Value des Portfolios betrug CHF 9.39 Mrd. und lag 9.2% über dem Niveau von CHF 8.60 Mrd. per 31. Dezember 2012. Die Zunahme um CHF 790.0 Mio. resultierte aus der Übernahme der mehrheitlich als Betriebsliegenschaften bilanzierten Tertianum Immobilien inklusive des Neubauprojekts in Opfikon (CHF 440.9 Mio.) und den Investitionen in die Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte von CHF 358.0 Mio. Die Verkäufe zweier Liegenschaften in Granges-Paccot und Losone verminderten den Wert um CHF 8.9 Mio.

\*Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien

Die Neubauprojekte wie SkyKey in Zürich Oerlikon, der Hauptsitz Post/Majowa in Bern oder das Multiplexkino im Centre commercial & de loisirs (CCL) La Praille in Genf verliefen planmässig. Im Maaghof Nord und Ost stieg die Zahl der beurkundeten Eigentumswohnungen auf 40 (von insgesamt 83 Einheiten).

"Der Immobilienmarkt, in welchem Swiss Prime Site tätig ist, ist intakt. Unsere Strategie zur Generierung zusätzlicher Erträge bewährt sich", erklärt CEO Markus Graf.

### **Aktien und Aktienkapital**

Der gewichtete Gewinn pro Aktie erhöhte sich nach Neubewertung von CHF 4.00 um 10.8% auf CHF 4.43 und vor Neubewertung von CHF 2.46 um 8.1% auf CHF 2.66. Der Net Asset Value (NAV) stieg per 30. September 2013 vor latenten Steuern von CHF 77.98 (per 30. September 2012) um 4.0% auf CHF 81.07 und nach latenten Steuern von CHF 63.72 um 4.2% auf CHF 66.37. Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am Quartalsende bei CHF 69.95. Die Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) betrug -3.9%. Die Aktie entwickelte sich leicht besser als der SXI Real Estate Shares Index (-5.1%).

### **Ausblick**

Für 2013 rechnet Swiss Prime Site, wie zuletzt mit den Halbjahreszahlen im September publiziert, mit gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren EBIT- und Gewinnzahlen sowie einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0%. Die Akquisitionen von Wincasa und Tertianum bewirken eine breitere Abstützung der Ertragsbasis und werden sich in den Abschlusszahlen positiv auswirken.

## Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	30.09.2013	30.09.2012 angepasst <sup>1)</sup>	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	9 390.3	8 397.7	11.8
Ertrag aus Immobilienvermietung, netto	CHF Mio.	310.7	305.8	1.6
Ertragsausfallquote	%	6.0	5.3	13.2
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen <sup>2)</sup>	CHF Mio.	72.4	-	-
Ertrag aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	107.7	111.3	-3.2
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter, netto <sup>3)</sup>	CHF Mio.	42.7	-	-
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	439.6	378.0	16.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	421.6	365.9	15.2
Neubewertung Renditeliegen- schaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	173.0	135.7	27.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	267.4	217.9	22.7
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	285.0	224.1	27.2
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	4 015.3	3 475.8	15.5
Eigenkapitalquote	%	39.7	39.8	-0.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 086.4	5 260.3	15.7
Fremdkapitalquote	%	60.3	60.2	0.2
ROE (gewichtet)	%	9.5	8.4	13.1
ROIC (gewichtet)	%	4.9	4.8	2.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.43	4.00	10.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	81.07	77.98	4.0
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.37	63.72	4.2
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	248.6	230.2	8.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	160.6	134.2	19.7
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	170.1	137.4	23.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.66	2.46	8.1
ROE (gewichtet)	%	5.9	5.3	11.3

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

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

<sup>3)</sup> Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

\* Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien



## **Kontaktpersonen der 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 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 im Wesentlichen 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 4.2 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.