

MEDIENMITTEILUNG

27. August 2014
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2014

Swiss Prime Site bleibt auf Wachstumskurs

- **Immobilienportfolio um 2.3% auf CHF 9.6 Mrd. vergrössert**
- **Ertrag aus Vermietung um 8.9% auf CHF 217.3 Mio. gesteigert**
- **Betriebsertrag wächst um 29.4% auf CHF 415.9 Mio.**
- **EBIT vor Neubewertungen CHF 165.3 Mio. (+2.0%)**
- **Gewinn pro Aktie CHF 2.25**
- **Weiterhin optimistischer Ausblick**

Swiss Prime Site steigerte im ersten Halbjahr den Betriebsertrag von CHF 321.3 Mio. um 29.4% auf CHF 415.9 Mio. Die Zunahme um CHF 94.6 Mio. war im Wesentlichen auf die seit 12. Juli 2013 konsolidierte Tertianum-Gruppe, der Schweizer Marktführerin im Bereich Leben und Wohnen im Alter, zurückzuführen. Die erfolgswirksame Neubewertung der Immobilien erreichte CHF 53.6 Mio. und blieb erwartungsgemäss unter dem Vorjahr (CHF 169.8 Mio.). Der Betriebsgewinn (EBIT) vor Neubewertungen nahm gegenüber dem ersten Halbjahr um 2.0% auf CHF 165.3 Mio. zu (CHF 162.0 Mio.), nach Neubewertungen reduzierte er sich vor allem aufgrund der tieferen Neubewertungen um 34.0% auf CHF 218.9 Mio. (CHF 331.7 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertungseffekten* nahm gegenüber dem mit Sondereffekten begünstigten Vorjahr leicht um 3.1% von CHF 110.4 Mio. auf CHF 107.0 Mio. ab.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich von CHF 159.1 Mio. auf CHF 255.3 Mio. Die Zunahme um 60.5% resultierte grösstenteils aus der als Folge der Tertianum-Akquisition von 1 181 auf 2 357 gewachsenen Zahl der Mitarbeitenden und der damit verbundenen Zunahme des Personalaufwands von CHF 66.0 Mio. auf CHF 125.1 Mio. sowie durch den Aufwand im Bereich Leben und Wohnen im Alter.

Die Bilanzrelationen blieben praktisch unverändert. Die Eigenkapitalquote betrug 39.2% (39.1% per 31. Dezember 2013). Der ROE (gewichtet) lag bei 6.8% (11.9% per 30. Juni 2013) und der ROI (gewichtet) bei 3.6% (5.9%).

Segment Immobilien

Im Segment Immobilien erhöhte sich der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 208.9 Mio. um 1.1% auf CHF 211.2 Mio. Die Leerstandsquote blieb mit 6.5% (5.8%) innerhalb der erwarteten Bandbreite und lag wiederum deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt. Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa konnte von CHF 45.6

*Neubewertungen und latente Steuern

Mio. um 6.8% auf CHF 48.7 Mio. erhöht werden. Der Betriebsertrag des Segments Immobilien übertraf mit CHF 260.7 Mio. den Vorjahreswert von CHF 255.8 Mio. um 1.9%. Das EBIT nahm indessen aufgrund der wesentlich geringeren Neubewertungen von CHF 343.7 Mio. um 34.4% auf CHF 225.3 Mio. ab.

Das Portfolio umfasste am 30. Juni 2014 194 (193 per 31. Dezember 2013) Immobilien mit einem Fair Value von CHF 9.6 Mrd. (CHF 9.3 Mrd.). Die Zunahme um CHF 218.5 Mio. im ersten Halbjahr 2014 setzte sich zusammen aus Wertänderungen (inklusive Renovationen/ Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +75.3 Mio.), dem Erwerb von Bestandesimmobilien, Projekten und Bauland (CHF +90.3 Mio.), Verkäufen (CHF -16.4 Mio.), Wertänderungen der Baulandparzellen (CHF +0.1 Mio.) sowie Wertänderungen und Investitionen der Projekte (CHF +69.2 Mio.).

In der Berichtsperiode erwarb Swiss Prime Site ein Areal an der Albisriederstrasse 203 in Zürich. Auf dem Grundstück mit einer Fläche von circa 22 500 m² befinden sich derzeit drei Gebäudekomplexe mit Büro-, Gewerbe- und Gastronomienutzung. Die Hälfte des Grundstücks ist nicht bebaut und bietet substanzielles Entwicklungspotenzial, das Swiss Prime Site durch die mittelfristige Realisierung eines Neubaus ausschöpfen will. Die Bestandesflächen sind grösstenteils vermietet. Die beiden anderen Portfolioerweiterungen betrafen den Landkauf für den Bau einer Vitadomo-Anlage in Bellinzona, die nach Fertigstellung 2016 durch die Tertianum-Gruppe betrieben wird, und die Erhöhung der Beteiligung an der Immobiliengesellschaft Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, von 31.0% auf 57.4%. Die Gesellschaft besitzt rund 4 400 m² Bauland.

In der Berichtsperiode wurden drei Liegenschaften zu insgesamt CHF 20.4 Mio. verkauft. Der Verkaufserlös lag rund CHF 4 Mio. über dem im Vorjahr ausgewiesenen Fair Value. Es handelte sich um die Liegenschaften an der Grünfeldstrasse 25 in Rapperswil-Jona und an der Avenue de Chailly 1 in Lausanne sowie um eine Landparzelle in Oftringen.

Die Projekte und Neubauten entwickelten sich planmässig. SkyKey in Zürich Nord wurde im Juli 2014 termingerecht fertiggestellt, und die meisten Mitarbeitenden der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG werden bis Ende September 2014 ihre neuen Arbeitsplätze auf der rund 40 000 m² umfassenden Bürofläche bezogen haben. Auf dem Dach des Einkaufszentrums La Praille in Grand-Lancy ist seit Juni 2014 das neue Multiplexkino mit neun Sälen und der grössten Kinoleinwand der Schweiz in Betrieb. Das neue Angebot wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Neubau für den Hauptsitz der Schweizerischen Post (Majowa) an der Wankdorfallee 4 in Bern wird im November 2014 fertiggestellt sein. Die 220 Miet- und Eigentumswohnungen im Maaghof Nord und Ost auf dem Zürcher Maag Areal werden im Dezember 2014 (1. Etappe der Mietwohnungen) respektive im Frühling 2015 bezogen werden können. Von den 83 Eigentumswohnungen waren Ende Juni 53 Einheiten verkauft. Die Vermietungsaktivitäten sind erfolgreich angelaufen. Der geplante Umbau eines Bürokomplexes an der Brandschenkestrasse in Zürich zu einem Motel One mit 380 Zimmern zeigt, wie sich erstklassig gelegene Bestandesliegenschaften einer neuen, zukunftsgerichteten Nutzung zuführen lassen.

Segment Retail und Gastro

Der Ertrag aus Retail und Gastro verminderte sich um 4.4% auf CHF 71.1 Mio. (CHF 74.4 Mio.). Die Abnahme um CHF 3.3 Mio. war hauptsächlich bedingt durch den Wegfall der Einnahmen aus dem Hotel Ramada Encore in Genf, dessen Betrieb Ende 2013 verkauft wurde. Jelmoli – The House of Brands in Zürich steigerte den Detailhandelsumsatz auf eigenbewirt-

schaffeten Flächen von CHF 63.1 Mio. um 3.6% auf CHF 65.4 Mio. Der Ertrag aus Vermietung blieb praktisch unverändert bei CHF 9.0 Mio. (CHF 8.9 Mio.).

Segment Leben und Wohnen im Alter

Das Segment Leben und Wohnen im Alter umfasst den Betrieb der im Juli 2013 akquirierten Tertianum-Gruppe und erwirtschaftete einen Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 77.3 Mio. sowie einen Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften von CHF 25.5 Mio. Sie verfolgt im Markt der Wohnangebote und Pflegedienstleistungen für ältere Menschen einen Wachstumskurs. In Ergänzung zu den renommierten Tertianum-Residenzen fördert die Gruppe unter der Marke Vitadomo Wohnanlagen, die über eine integrierte Pflegeabteilung verfügen und im mittleren Preissegment angesiedelt sind. Die ersten beiden Vitadomo-Anlagen werden zurzeit in Opfikon und Bellinzona realisiert. Die auf ambulante Pflege spezialisierte Permed AG wurde im März 2014 mit Gewinn verkauft.

Aktie und Kapitalmarkt

Der gewichtete Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten verringerte sich leicht um 3.3% von CHF 1.83 auf CHF 1.77 und nach Neubewertungseffekten von CHF 3.69 um 39.0% auf CHF 2.25. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erreichte per 30. Juni 2014 CHF 81.65 (CHF 82.65 per 31. Dezember 2013) und nach latenten Steuern CHF 66.52 (CHF 67.91).

Die Swiss Prime Site-Aktie hat im Berichtszeitraum eine Performance (TR) von +11.6% verzeichnet. Sie lag damit über dem Swiss Performance Index SPI (+7.9%) und dem SXI Real Estate Shares Index (+11.0%). Aus dem Schlusskurs per 30. Juni 2014 von CHF 73.50 ergab sich eine Börsenkapitalisierung von CHF 4.45 Mrd.

Am 16. April 2014 hat Swiss Prime Site eine Anleihe im Betrag von CHF 300.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.75% und einer Laufzeit von 7 Jahren emittiert.

Ausblick

Swiss Prime Site geht davon aus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz günstig bleiben, die regulatorischen Unsicherheiten aber zunehmen. Das wachsende Angebot an Büro- und Verkaufsflächen dürfte Mieter vermehrt veranlassen, moderne und effizientere Räumlichkeiten nachzufragen. Mietflächen, die aufgrund ihrer Lagequalität, Erschliessung, Nutzungsflexibilität und Architektur einen höheren Gegenwert versprechen, werden an Attraktivität gewinnen. Von diesem Trend kann Swiss Prime Site mit ihrem Portfolio von Prime Immobilien profitieren.

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnet Swiss Prime Site mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) über dem Geschäftsjahr 2013. Sie erwartet einen Nettomiettertrag von rund CHF 435 Mio. und eine Leerstandsquote von 6.0% bis 7.0%.

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2013	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	9 558.0	8 876.4	7.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	217.3	199.5	8.9
Leerstandsquote	%	6.8	6.1	11.5
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	48.4	45.6	6.1
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	71.0	74.2	-4.3
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	77.3	-	100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	233.8	342.0	-31.6
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	218.9	331.7	-34.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	53.6	169.8	-68.4
Gewinn	CHF Mio.	137.2	222.3	-38.3
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	0.9	-	100.0
Gesamtergebnis	CHF Mio.	134.6	234.5	-42.6
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	0.9	-	100.0
Eigenkapital	CHF Mio.	4 026.0	3 964.7	1.5
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	1.6	-	100.0
Eigenkapitalquote	%	39.2	42.0	-6.7
Fremdkapital	CHF Mio.	6 237.0	5 475.0	13.9
Fremdkapitalquote	%	60.8	58.0	4.8
ROE (gewichtet)	%	6.8	11.9	-42.9
ROIC (gewichtet)	%	3.6	5.9	-39.0
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.25	3.69	-39.0
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	81.65	79.80	2.3
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.52	65.53	1.5
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	165.3	162.0	2.0
Gewinn	CHF Mio.	107.0	110.4	-3.1
davon nicht beherrschende Anteile ²	CHF Mio.	(0.0)	-	100.0
Gesamtergebnis	CHF Mio.	99.4	116.7	-14.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.77	1.83	-3.3
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.1	-11.5

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 (Beteiligungsquote 57.4%)

* Neubewertungen und latente Steuern



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

Übertragung im Internet

Die Live-Übertragung der Bilanzmedienkonferenz im Internet in Deutsch und Englisch finden Sie unter: www.swiss-prime-site.ch/pressconference

Swiss Prime Site

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 rund 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.