

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN WHOLE OR IN PART, IN, INTO OR FROM THE UNITED STATES, CANADA OR AUSTRALIA OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION.

MEDIENMITTEILUNG

9. Mai 2012
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 31. März 2012

Positiver Start ins neue Jahr

Olten, 9. Mai 2011 – Swiss Prime Site konnte im ersten Quartal 2012 den Mietertrag um 2.2% auf CHF 103.0 Mio. steigern. Das Betriebsergebnis (EBIT) vor Neubewertungseffekten* nahm um 0.7% auf CHF 82.4 Mio. zu. Nach Neubewertungseffekten verringerte sich der EBIT um 9.4% auf CHF 85.2 Mio. Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2012 präsentieren sich positiv.

Im ersten Quartal 2012 verzeichnete Swiss Prime Site eine Zunahme der Mieterträge um 2.2% auf CHF 103.0 Mio. (CHF 100.8 Mio.). Diese resultierte vor allem durch die Ende 2011 fertig gestellten und voll vermieteten Liegenschaften auf dem Maag Areal in Zürich. Die Ertragsausfallquote konnte von 5.1% auf 4.7% reduziert werden. "Die überdurchschnittliche Vermietungsrate von mehr als 95% unterstreicht die Marktnähe unseres Flächenangebots und stimmt uns für das Geschäftsjahr 2012 zuversichtlich", erklärt CEO Markus Graf. Der Aktienkurs erhöhte sich in den drei Monaten der Berichtsperiode um 6.3% von CHF 70.55 auf CHF 75.00 (per 31. März 2012).

Der Gewinn reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 19.9% auf CHF 46.3 Mio. (CHF 57.8 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte* verringerte er sich um 6.6% auf CHF 50.6 Mio. (CHF 54.2 Mio.). Das den Aktionären zurechenbare Gesamtergebnis betrug CHF 47.4 Mio. (CHF 59.1 Mio.). Das Betriebsergebnis (EBIT) lag mit CHF 85.2 Mio. 9.4% unter dem Vorjahreswert (CHF 94.0 Mio.). Die Eigenkapitalquote konnte von 39.6% auf 40.9% erhöht werden.

Der betriebliche Ertrag erhöhte sich von CHF 139.1 Mio. auf CHF 143.3 Mio. Davon stammten CHF 44.9 Mio. (CHF 41.8 Mio.) aus dem Segment Detailhandel, welches das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Zürcher Bahnhofstrasse, das Hotel Ramada Encore in Genf sowie das im Dezember 2011 eröffnete Restaurant Clouds im Prime Tower in Zürich umfasst.

Die Neubewertungen in der Berichtsperiode betragen CHF 2.8 Mio. (CHF 12.2 Mio.).

Beim direkten betrieblichen Aufwand nahm der Warenaufwand von CHF 16.6 Mio. auf CHF 18.3 Mio. zu, und beim Betriebsaufwand erhöhte sich der Personalaufwand von CHF 10.0 Mio. auf CHF 12.2 Mio. Diese Erhöhungen resultierten primär aus dem Betrieb des Ende 2011 eröffneten Restaurants Clouds im Prime Tower.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern; das Gesamtportfolio wird jeweils per 30.06. und 31.12. neu bewertet.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 73.36 um 6.0% auf CHF 77.73. Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 61.23 um 4.9% auf CHF 64.22 zu. Die am 27. April 2012 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre wurde gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 19. April 2012 auf CHF 3.60 (CHF 3.50) erhöht. Sie ergab auf der Basis des Jahresendkurses von CHF 70.55 eine attraktive Barrendite von 5.1%.

Immobilienportfolio

Der Wert des Immobilienportfolios erreichte per 31. März 2012 CHF 8.18 Mrd. und übertraf damit den Vorjahreswert von CHF 8.08 Mrd. um 1.3%. Die Liegenschaft Vadianstrasse 25 in St. Gallen wurde per 1. Januar 2012 für CHF 8.5 Mio. verkauft.

Die Zusammensetzung des Portfolios hat sich gegenüber der Vergleichsperiode vor allem bei den Nutzungen geändert. Die Büroflächen trugen 41% (35%) des Nettomietetrags und die Verkaufsflächen 35% (41%) bei. Dies war primär eine Folge der Ende 2011 fertig gestellten Geschäftsgebäude Prime Tower mit Annexbauten und Plattform sowie des Verkaufs des Einkaufszentrums Volkiland per 1. Dezember 2011.

Die Verschiebung des MFO-Gebäudes an der Affolternstrasse 52 in Zürich Oerlikon um rund 60 Meter wird wie geplant am 22./23. Mai 2012 stattfinden.

Im Gebiet WankdorfCity, Bern, wird Swiss Prime Site das im März 2012 erworbene Bauprojekt „Majowa“ bis Oktober 2014 für rund CHF 144 Mio. realisieren. Es wird durch die Losinger Marazzi AG nach den Kriterien des Deutschen Gütesiegels Nachhaltiges Bauen (DGNB) und des Minergie-Standards errichtet. Mieter dieses Dienstleistungsgebäudes mit einer Mietfläche von 33 600 m² ist die Schweizerische Post, die hier ihren neuen Hauptsitz errichtet.

Für das derzeit grösste Bauprojekt von Swiss Prime Site, das Geschäftsgebäude SkyKey in Zürich Nord, fand am 2. Mai 2012 die Grundsteinlegung statt. Das Gebäude wird durch das Generalunternehmen Steiner AG im LEED-Standard erstellt und kann im Sommer 2014 durch die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG bezogen werden. Swiss Prime Site wird in das Hochhaus mit 18 Obergeschossen rund CHF 236 Mio. investieren.

Ausblick

Die Geschäftsleitung hält am Ausblick fest und rechnet aufgrund der hohen Qualität des Portfolios und der günstigen Fälligkeitsstruktur der Mietverhältnisse mit einer Ertragsausfallquote von unter 5.5%. Der Reingewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) dürfte wie bereits angekündigt das Vorjahresniveau leicht übertreffen.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.03.2012	31.03.2011	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 179.7	8 075.5	1.3
Ertrag aus Vermietung, netto	Mio. CHF	103.0	100.8	2.2
Ertragsausfallquote	%	4.7	5.1	-7.8
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	39.2	36.5	7.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	89.2	98.0	-9.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	85.2	94.0	-9.4
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	2.8	12.2	-77.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	46.3	57.8	-19.9
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	47.4	59.1	-19.8
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 491.1	3 326.2	5.0
Eigenkapitalquote	%	40.9	39.6	3.3
Fremdkapital	Mio. CHF	5 047.5	5 077.9	-0.6
Fremdkapitalquote	%	59.1	60.4	-2.2
ROE (gewichtet)	%	5.3	7.0	-24.3
ROIC (gewichtet)	%	3.4	3.9	-12.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.85	1.06	-19.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	77.73	73.36	6.0
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	64.22	61.23	4.9
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	82.4	81.8	0.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	50.6	54.2	-6.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.93	1.00	-7.0
ROE (gewichtet)	%	5.8	6.6	-12.1

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern; das Gesamtportfolio wird jeweils per 30.06. und 31.12. neu bewertet.



Kontaktpersonen der Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, CEO
Tel. +41 (0)62 213 06 06, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, CFO
Tel. +41 (0)62 213 06 06, peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

Swiss Prime Site AG

Die Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von CHF 8.2 Mrd. besteht aus erstklassigen, wertbeständigen Geschäfts- und Verkaufsliegenschaften an besten Lagen. Swiss Prime Site zeichnet sich aus durch ein erfahrenes Management, schlanke Strukturen und tiefe Kosten, eine hohe Ertrags- und Kapitalkraft sowie ein hervorragendes Rendite-/Risiko-Profil. Die Gesellschaft ist seit 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von CHF 4.1 Mrd. auf.

SIX Swiss Exchange / Symbol SPSN / Valorennummer 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.