

MEDIENMITTEILUNG

19. März 2013
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2012

Swiss Prime Site bestätigt ihre Ertragsstärke

Olten, 19. März 2013 – Swiss Prime Site baute im Geschäftsjahr 2012 das Immobilienportfolio um 5.3% auf CHF 8.6 Mrd. aus und erweiterte mit der Akquisition von Wincasa sowohl das Kompetenzspektrum als auch die Ertragsbasis. Unter Ausklammerung der Sondereffekte im Vorjahr stiegen der EBIT um 2.3% auf CHF 519.1 Mio. und der Gewinn um 9.6% auf CHF 316.3 Mio. Der Verwaltungsrat schlägt eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie vor.

Swiss Prime Site nutzte das Geschäftsjahr 2012, um das Kerngeschäft der Immobilieninvestitionen zu stärken und weitere Ertragsquellen zu erschliessen. Aufgrund von Sondereffekten im Vorjahr reduzierten sich der EBIT um 12.3% auf CHF 519.1 Mio. (CHF 592.1 Mio.) und der Gewinn um 10.9% auf CHF 316.3 Mio. (CHF 355.1 Mio.). Wichtigster Sondereffekt, der die Vergleichsbasis des Vorjahrs stark beeinflusste, ist der 2011 erzielte Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 77.5 Mio. Unter Ausklammerung der Einmaleffekte stiegen der EBIT um 2.3% und der Gewinn um 9.6%. Die Neubewertungen der Immobilien betragen CHF 187.3 Mio. (CHF 178.1 Mio.). "Wir haben unseren Kurs des ertragsstarken Wachstums fortgeführt und sind überzeugt, dass wir im Geschäftsjahr 2012 mit unseren Akquisitionen wichtige strategische Weichen gestellt haben", sagt CEO Markus Graf.

Die Mieteinnahmen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 0.8% auf CHF 407.4 Mio. (CHF 410.8 Mio.). Die Abnahme resultierte vor allem aus dem Wegfall von Mieten aus Objekten, die 2011 verkauft wurden, sowie aus höheren Leerstands- und Inkassoverlusten, die hauptsächlich bei Umbauten und Neupositionierungen anfielen. Der Rückgang konnte grösstenteils durch Mieteinnahmen aus den 2011 fertiggestellten Neubauten wie Prime Tower und Platform kompensiert werden. Die Ertragsausfallquote betrug 5.4% (4.6%) und lag damit wiederum deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt für Büro- und Verkaufsflächen.

Der gesamte betriebliche Ertrag reduzierte sich unter dem Einfluss von Sonderfaktoren um 8.5% auf CHF 591.7 Mio. (CHF 646.8 Mio.). Darin sind CHF 14.1 Mio. aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa AG enthalten. Das im Berichtsjahr akquirierte Unternehmen ist Teil des Segments Immobilien und wurde ab 25. Oktober 2012 konsolidiert.

Segment Immobilien

Das Portfolio bestand Ende 2012 aus 188 (186) Immobilien. Der Wert des Portfolios erhöhte sich von CHF 8.2 Mrd. um 5.3% auf CHF 8.6 Mrd. Die Zunahme setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen bei den Bestandesliegenschaften (CHF +253.4 Mio.), dem Kauf des Riverside Business Park in Solothurn/Zuchwil (CHF +92.8 Mio.), der Veräusserung zweier Geschäftsgebäude in St. Gallen und Zürich (CHF -33.5 Mio.), den Bau-landparzellen (CHF +2.3 Mio.) sowie den Wertänderungen und Investitionen der Projekte Maaghof Nord und Ost (CHF +13.7 Mio.), SkyKey in Zürich (CHF +66.2 Mio.) und Hauptsitz Post/Majowa in Bern (CHF +40.3 Mio.).

Der im November 2012 erworbene Riverside Business Park befindet sich auf einem über 170 000 m² grossen Areal mit Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen, die grösstenteils vermietet sind. Das Areal bietet mittel- bis längerfristig mit den beträchtlichen Landreserven Entwicklungspotenziale für vielfältige Nutzungen. Dabei wird auch eine Wohnnutzung geprüft. Bereits im April 2012 konnte Swiss Prime Site das Neubauprojekt Hauptsitz Post in WankdorfCity in Bern kaufen. Das Gebäude umfasst etwa 33 700 m² Mietfläche für rund 1 800 Arbeitsplätze. Die Fertigstellung ist auf Herbst 2014 geplant.

Die Zusammensetzung des Portfolios nach Regionen veränderte sich nur geringfügig. Nach wie vor dominierten Zürich mit 38% (39%) sowie Genf und die Nordwestschweiz mit unveränderten Anteilen von 23% beziehungsweise 19%. Den höchsten Anteil zu den Mieterträgen trugen die Büroflächen mit 40% (41%) und die Verkaufsflächen mit unverändert 35% bei.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.16% nahm gegenüber dem Vorjahr um 0.22 Prozentpunkte ab (4.38%). Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% (1.0%) einem nominalen Diskontierungssatz von 5.20% (5.42%). Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) betrug 48.0% (51.0%).

Projektfortschritte

Die laufenden Projekte entwickelten sich planmässig. Das Dienstleistungsgebäude SkyKey in Zürich Nord mit rund 40 000 m² Büroflächen und 2 400 Arbeitsplätzen ist per 1. Juli 2014 an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. Auf dem Maag-Areal in Zürich-West wurde im November 2012 der Grundstein für den Bau des Maaghof Nord und Ost gelegt. Swiss Prime Site errichtet hier bis Fröhsommer 2014 220 Miet- und Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von rund 21 800 m² und circa 2 200 m² für soziale und kommerzielle Nutzungen. Der Verkaufsstart für die 83 Eigentumswohnungen ist bereits erfolgt. Die Vermietung beginnt im Fröhsjahr 2014.

Das Neubau- und Umbauprojekt an der Rue du Temple Neuf in Neuenburg mit einem neuen Retailgebäude für den Hauptmieter Zara wird im Fröhsjahr 2014 abgeschlossen. Die Liegenschaft weist 3 600 m² hochwertige Verkaufsflächen sowie 2 900 m² Büro- und Wohnflächen auf. Das neue Multiplexkino im Einkaufszentrum La Praille in Carouge bei Genf wird ebenfalls im Fröhsommer 2014 eröffnet werden.

Segment Retail und Gastro

Das zweite Segment, Retail und Gastro, erwirtschaftete 2012 einen betrieblichen Ertrag von CHF 178.2 Mio. (CHF 175.0 Mio.). Davon entfielen CHF 159.1 Mio. (CHF 155.1 Mio.) auf den Umsatz der eigenbewirtschafteten Flächen im Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich, der Clouds Gastro AG und des Hotels Ramada Encore in Genf. CHF 17.8 Mio. (CHF 17.3 Mio.) wurden aus der Vermietung von Shops im Warenhaus Jelmoli erzielt.

Unverändert attraktive Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie

Aus dem den Aktionären zurechenbaren Gewinn nach Neubewertungseffekten* von CHF 316.3 Mio. resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 5.76 (CHF 6.53). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern notierte am 31. Dezember 2012 bei CHF 78.77 und damit 2.7% über dem Vorjahreswert von CHF 76.72. Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV um 3.2% auf CHF 65.38 (CHF 63.34).

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 16. April 2013 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie beantragen. Die Auszahlung soll wie im Vorjahr durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Gemessen am Jahresschlusskurs von CHF 76.35 (CHF 70.55) ergibt die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.60 (CHF 3.60) eine attraktive Barrendite von 4.7% (5.1%).

Sowohl gegenüber dem SXI Real Estate Shares Index (+12.3%) als auch dem SXI Swiss Real Estate Shares Index (+13.1%) verzeichneten die Swiss Prime Site-Aktien 2012 mit +14.9% eine Outperformance. Im Gesamtindex SXI Real Estate Shares sind die Titel mit 37.8% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit 41.4% gewichtet. Im Berichtsjahr wurde die Aktie in den Indexkorb des Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange, in den Stoxx Global Select Dividend 100 sowie den Stoxx Europe Select Dividend 30 aufgenommen. Der Stoxx Global Select Dividend 100 bildet die 100 Gesellschaften mit der höchsten Ausschüttung ab. Der durchschnittliche Tagesumsatz der Swiss Prime Site-Aktien betrug 2012 CHF 11.0 Mio. (CHF 8.9 Mio.).

Ausblick

Swiss Prime Site wird die Optimierung ihres Portfolios fortsetzen und die Potenziale, die sich aus der Akquisition von Wincasa AG ergeben, systematisch ausschöpfen. Die bereits im Frühjahr 2012 angekündigte Stärkung der Organisationsstruktur wurde per 1. Januar 2013 vollzogen. Im Zuge dieser Änderung hat Swiss Prime Site AG die Geschäftsleitung und weitere Immobilienspezialisten, die bisher im Real Estate Asset Management als Mitarbeitende von Credit Suisse AG für Swiss Prime Site tätig waren, direkt angestellt. Der bewährte Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in angepasster Form weitergeführt. Nach der Stärkung des Eigenkapitals um rund CHF 339 Mio. aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Dezember ist Swiss Prime Site auch finanziell für weitere Wachstumsschritte gut positioniert.

Für 2013 rechnet Swiss Prime Site mit einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0% sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs*- und Einmaleffekten) in der Grössenordnung des Vorjahrs. Die günstige Einschätzung basiert auf der hohen Qualität der Liegenschaften, den privilegierten Standorten, den langfristigen Mietverträgen sowie der vorteilhaften Streuung des Portfolios nach Nutzungen und Regionen.

*Neubewertungen und latente Steuern (IAS 40)

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 600.3	8 165.1	5.3
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	407.4	410.8	-0.8
Ertragsausfallquote	%	5.4	4.6	17.4
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	159.0	155.1	2.5
Immobilienleistungsertrag	CHF Mio.	14.1	-	-
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	536.2	606.2	-11.5
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	519.1	592.1	-12.3
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	CHF Mio.	187.3	178.1	5.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	316.3	355.1	-10.9
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	324.2	365.1	-11.2
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 923.4	3 443.7	13.9
Eigenkapitalquote	%	42.4	40.0	6.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 323.0	5 168.6	3.0
Fremdkapitalquote	%	57.6	60.0	-4.0
ROE (gewichtet)	%	9.1	10.6	-14.2
ROIC (gewichtet)	%	4.9	5.8	-15.5
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	5.76	6.53	-11.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	78.77	76.72	2.7
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	65.38	63.34	3.2
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	331.8	413.9	-19.8
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	-18.4
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.73	4.62	-19.3
ROE (gewichtet)	%	6.1	7.7	-20.8

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern



Kontaktpersonen von Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, CEO
Tel. +41 (0)58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, CFO
Tel. +41 (0)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 führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 8.6 Mrd. besteht aus erstklassigen, wertbeständigen Geschäfts- und Verkaufsliegenschaften an besten Lagen. Die Immobilieninvestitionen bilden zusammen mit den Immobiliendienstleistungen, die durch die Tochtergesellschaft Wincasa AG erbracht werden, 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. 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 4.6 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.