

MEDIENMITTEILUNG

12. September 2013
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2013

Deutliche Gewinnsteigerung

Olten, 12. September 2013 – Swiss Prime Site AG erzielte im ersten Halbjahr 2013 eine Gewinnsteigerung von 25.0% auf CHF 222.3 Mio. sowie eine Erhöhung des EBIT um 15.0% auf CHF 331.7 Mio. Der Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 enthält die Zahlen der im Herbst 2012 übernommenen Wincasa AG. Der Gewinn pro Aktie nahm gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 3.27 um 12.8% auf CHF 3.69 zu. Das Management bestätigt den positiven Ausblick für das Geschäftsjahr 2013.

Swiss Prime Site erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2013 einen um 15.0% gestiegenen EBIT von CHF 331.7 Mio. und einen um 25.0% höheren Gewinn von CHF 222.3 Mio. Die Vorjahreszahlen wurden aufgrund von IAS 19 revised „Leistungen an Arbeitnehmer“ angepasst und ergaben CHF 288.5 Mio. beim EBIT und CHF 177.8 Mio. beim Gewinn. Sämtliche Vergleichszahlen mit der Vorjahresperiode basieren auf den angepassten Zahlen.

Der EBIT von CHF 331.7 Mio. enthielt Neubewertungen von CHF 169.8 Mio. (ohne Betriebsliegenschaften). Die Neubewertungen lagen 30.2% über dem Vorjahreswert von CHF 130.4 Mio. Von der Höherbewertung waren CHF 22.5 Mio. auf die erstmalige Anwendung von IFRS 13 „Fair Value-Bewertung“ mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung zurückzuführen. Das Gesamtergebnis stieg von CHF 181.9 Mio. um 28.9% auf CHF 234.5 Mio. Ohne Neubewertungseffekte* betragen der EBIT CHF 162.0 Mio. (+2.4%) und der Gewinn CHF 110.4 Mio. (+21.2%). Der betriebliche Ertrag stieg von CHF 281.4 Mio. um 14.0% auf CHF 320.8 Mio. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.2 Jahren (Ende 2012 4.5 Jahren) 2.4% (2.6%).

"Die Abschlusszahlen bestätigen, dass wir einen Wachstumskurs verfolgen, der unsere Ertragskraft stützt und dem Aktionär nützt", erklärte CEO Markus Graf.

Segment Immobilien

Die Nettomietträge gingen in der Berichtsperiode um 2.4% auf CHF 199.3 Mio. zurück. Die Abnahme ist primär bedingt durch den Wegfall von Mieteinnahmen aus Verkäufen und aus Umbauten/Sanierungen sowie durch eine Erhöhung der Leerstände und Ertragsausfälle. Die Ertragsausfallquote stieg im erwarteten Rahmen von 5.4% auf 6.2%.

*Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien

Per 30. Juni 2013 erreichte das Portfolio einen Fair Value von CHF 8.88 Mrd. und lag damit CHF 0.28 Mrd. oder 3.2% über den CHF 8.60 Mrd. per Ende 2012. Die Zunahme resultierte aus Wertänderungen und Investitionen bei den Neubauprojekten SkyKey (CHF +46.5 Mio.) und Maaghof Nord und Ost (CHF +21.0 Mio.) in Zürich sowie Hauptsitz Post/Majowa in Bern (CHF +16.6 Mio.), aus der Totalsanierung Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich (CHF +5.7 Mio.), aus Investitionen und Wertänderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF +193.0 Mio.), aus Wertänderungen bei den Baulandparzellen (CHF +1.1 Mio.) sowie aus dem Verkauf einer kleineren Liegenschaft in Granges-Paccot zum Marktwert (CHF -7.8 Mio.).

Das Portfolio von insgesamt 187 (188) Liegenschaften setzte sich aus 169 bestehenden Renditeliegenschaften, zwölf Baulandparzellen und sechs Entwicklungsarealen zusammen. Das Objekt Flurpark, das derzeit total saniert wird, wurde neu in die Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert. Die verschiedenen Neubauprojekte sind auf Kurs. Am Geschäftsgebäude SkyKey in Zürich Oerlikon fand am 27. Juni 2013 die Aufrichte statt. Der Neubau, der vollumfänglich an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet ist, qualifiziert sich als eines der ersten Geschäftsgebäude der Schweiz für eine LEED-Auszeichnung in Platin. Die diversen Neubauprojekte, darunter SkyKey und Hauptsitz Post/Majowa, welche zu 100% vermietet sind, werden sich ab 2014 respektive 2015 positiv auf die Ertragslage auswirken. Der Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten im Maaghof Nord und Ost verläuft erfreulich. Per Bilanzstichtag waren 28 der 2015 bezugsbereiten 83 Eigentumswohnungen verkauft.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen erreichte CHF 45.6 Mio. und wurde durch die im Herbst 2012 übernommene Wincasa erwirtschaftet.

Segment Retail und Gastro

Mit einem Nettoumsatz von CHF 74.2 Mio. konnte das Vorjahresniveau von CHF 76.2 Mio. nicht ganz erreicht werden (-2.4%). Hauptgrund war die witterungsbedingte Kaufzurückhaltung der Kunden im Warenhaus Jelmoli – The House of Brands, dessen Umsatz auf den eigenbewirtschafteten Flächen von CHF 64.6 Mio. auf CHF 63.1 Mio. zurückging. Die Erträge aus Hotellerie (Ramada Encore in Genf) und Gastro (Clouds im Zürcher Prime Tower) bewegten sich mit CHF 11.2 Mio. praktisch auf Vorjahresniveau (CHF 11.7 Mio.).

Aktien und Aktienkapital

Der gewichtete Gewinn pro Aktie stieg nach Neubewertung von CHF 3.27 um 12.8% auf CHF 3.69 und vor Neubewertung von CHF 1.67 um 9.6% auf CHF 1.83. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 30. Juni 2013 bei CHF 79.80 gegenüber CHF 78.62 per 31. Dezember 2012 (+1.5%) und nach latenten Steuern bei CHF 65.53 (+0.5%) gegenüber CHF 65.22. Die Ausschüttung an die Aktionäre im April betrug CHF 3.60 pro Aktie (CHF 3.60) und erfolgte verrechnungssteuerfrei aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung entsprach gemessen am Kurs per 31. Dezember 2012 einer Barrendite von 4.7% (5.1%).

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am Ende der Berichtsperiode mit CHF 69.45 (CHF 76.35 per 31. Dezember 2012), woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von -4.6% (17.6% per 30. Juni 2012) resultierte. Mit diesem Ergebnis lag sie leicht unter dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (-3.5%).

Nach Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe im ersten Halbjahr in 491 470 Namenaktien betrug das Aktienkapital CHF 925.7 Mio. respektive 60 503 081 Aktien. Die Eigenkapitalquote per 30. Juni 2013 lag mit 42.0% leicht unter dem Wert per 31. Dezember 2012 (42.4%). Am 11. Juli 2013, also nach dem Bilanzstichtag, hat Swiss Prime Site eine fünfjährige Anleihe über CHF 115.0 Mio. mit einer Verzinsung von 1.125% ausgegeben. Die Anleihe über CHF 200.0 Mio. mit einem Zinssatz von 4.625% wurde am 11. Juli 2013 zurückbezahlt.

Ausblick

Der per 12. Juli 2013 vollzogene Kauf der Tertianum AG, Zürich, legt den Grundstein für das neue Segment "Leben und Wohnen im Alter", welchem Swiss Prime Site grosses Wachstumspotenzial beimisst. Die Tertianum Gruppe erzielte 2012 einen Umsatz von CHF 214 Mio. und einen bereinigten EBITDA von CHF 32 Mio. Die zwölf Tertianum Liegenschaften im Wert von rund CHF 435 Mio. ergänzen die bestehenden Büro- und Retailimmobilien von Swiss Prime Site ideal.

Mit ihrem breit gestreuten Immobilienportfolio von CHF 8.9 Mrd. und den ergänzenden Aktivitäten in den Bereichen Immobiliendienstleistungen, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter ist Swiss Prime Site gut positioniert, um ihren Kurs eines ertragsstarken Wachstums auch in einem zusehends volatileren Umfeld fortzusetzen.

Die weiterhin stabile Konjunktur und die binnenwirtschaftliche Nachfrage, die insbesondere durch den privaten Konsum und Bauinvestitionen gestützt wird, dürften im laufenden Jahr anhalten. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnet Swiss Prime Site mit höheren EBIT- und Gewinnzahlen als im Vorjahr sowie einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0%.

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	30.06.2013	30.06.2012 angepasst ¹⁾	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 876.4	8 350.0	6.3
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	199.3	204.2	-2.4
Ertragsausfallquote	%	6.2	5.4	14.8
Immobilienleistungsertrag ²⁾	CHF Mio.	45.6	-	-
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	74.2	76.2	-2.6
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	342.0	296.6	15.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	331.7	288.5	15.0
Neubewertung Immobilien	CHF Mio.	169.8	130.4	30.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.3	177.8	25.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	234.5	181.9	28.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 964.7	3 433.7	15.5
Eigenkapitalquote	%	42.0	39.5	6.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 475.0	5 254.9	4.2
Fremdkapitalquote	%	58.0	60.5	-4.1
ROE (gewichtet)	%	11.9	10.4	14.4
ROIC (gewichtet)	%	5.9	5.5	7.3
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.69	3.27	12.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	79.80	77.04	3.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	65.53	62.94	4.1
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	162.0	158.2	2.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	110.4	91.1	21.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	116.7	93.2	25.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.83	1.67	9.6
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.4	13.0

¹⁾ Restatement des Vorjahrs aufgrund von IAS 19 revised; siehe Erläuterungen im Geschäftsbericht 2012, Seiten 62 und 63

²⁾ Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

* 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
- 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 grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 8.9 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 werden.

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.