

MEDIENMITTEILUNG

14. November 2012
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 30. September 2012

Weiterhin erfolgreich

Olten, 14. November 2012 – Swiss Prime Site steigerte in den ersten drei Quartalen 2012 den EBIT um 10.6% auf CHF 370.8 Mio. und den Gewinn um 15.6% auf CHF 221.6 Mio. Der gewichtete Gewinn pro Aktie nahm um 15.3% auf CHF 4.07 zu. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 2.2% auf CHF 8.4 Mrd.

Die Swiss Prime Site AG erzielte per 30. September 2012 einen um 10.6% höheren EBIT von CHF 370.8 Mio. (CHF 335.2 Mio.). Die Neubewertungen der Immobilien nahmen gegenüber den neun Monaten des Vorjahrs um 47.5% auf CHF 135.7 Mio. zu (CHF 92.0 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte lag der EBIT bei CHF 235.1 Mio. und damit 3.4% unter dem Vorjahresstand (CHF 243.3 Mio.). Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungen erhöhte sich um 15.6% auf CHF 221.6 Mio. (CHF 191.7 Mio.), was zu einem um 15.3% höheren gewichteten Gewinn pro Aktie von CHF 4.07 (CHF 3.53) führte. "Mit ihrer verlässlich hohen Ertragsstärke hat sich Swiss Prime Site einmal mehr vorteilhaft positioniert", erklärte CEO Markus Graf.

Die Nettomietträge verringerten sich geringfügig von CHF 307.4 Mio. auf CHF 305.8 Mio. (-0.5%). Die erwartete Zunahme der Ertragsausfallquote von 4.8% auf 5.3% war hauptsächlich auf Leerstände in den Objekten Murifeld an der Weltpoststrasse in Bern (im Umbau), Manessestrasse in Zürich (im Umbau) sowie Stückli Business Park in Basel (Fertigstellung Ende 2011) zurückzuführen. Der gesamte betriebliche Ertrag erreichte CHF 419.5 Mio. (CHF 415.3 Mio.). Dazu trug der Netto-Detailhandelsumsatz CHF 111.3 Mio. (CHF 106.4 Mio.) bei. Das Segment Detailhandel besteht aus dem Hotel Ramada Encore in Genf, dem Ende 2011 eröffneten Restaurant Clouds im Prime Tower und dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich. Unter der Führung des neuen CEO Franco Savastano konnte Jelmoli die Stellung als Haus mit dem breitesten Angebot an exklusiven Modemarken in der Deutschschweiz weiter verstärken.

Akquisition der Wincasa AG

Eine wichtige strategische Weiche wurde mit der im September 2012 angekündigten und im Oktober 2012 abgeschlossenen Übernahme der Wincasa AG, Winterthur, zum Preis von CHF 109.0 Mio. gestellt. Wincasa zählt mit über 670 Mitarbeitenden und 171 000 betreuten Objekten zu den führenden Immobiliendienstleistern der Schweiz. Swiss Prime Site erwartet, zusammen mit den anderen Wincasa-Kunden von der Vertrautheit der Wincasa-Spezialisten mit den lokalen Immobilienmärkten weiterhin profitieren zu können. Zudem stellt die Akquisition der Wincasa eine weitere Diversifikation der Ertragsquellen von Swiss Prime Site dar.

Swiss Prime Site rechnet ab 2013 mit einem Gewinn bei Wincasa von über CHF 10 Mio., was auf Konzernstufe zu einem Gewinnbeitrag von jährlich mindestens CHF 8 Mio. führen wird.

Entwicklung der Swiss Prime Site-Aktie

Der Net Asset Value (NAV) der Swiss Prime Site-Aktie vor latenten Steuern lag am 30. September 2012 bei CHF 78.21 und damit 7.1% über dem Vorjahreswert von CHF 73.02. Nach latenten Steuern resultierte ein Zuwachs um 6.0% von CHF 60.25 auf CHF 63.89. Die am 27. April 2012 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 pro Aktie resultierte in einer attraktiven Barrendite von 5.1% (basierend auf dem Schlusskurs per 31. Dezember 2011).

Der Aktienkurs erreichte am 30. September 2012 CHF 77.70. Die Aktie hat sich im Berichtszeitraum wiederum sehr erfreulich entwickelt (+15.5%). Sie konnte sowohl den SXI Real Estate Shares Index (+12.0%) als auch den SPI Swiss Performance Index (+12.5%) schlagen. Die Börsenkapitalisierung stieg von CHF 3.84 Mrd. auf CHF 4.24 Mrd.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio wurde per 30. September 2012 mit CHF 8 397.7 Mio. (CHF 8 165.1 Mio. per 31. Dezember 2011) bewertet. Der Anstieg um CHF 232.6 Mio. resultierte aus Investitionen und Höherbewertungen durch Baufortschritte bei laufenden Projekten (CHF +46.7 Mio.), aus Renovierungen und Neubewertungen der Bestandesliegenschaften (CHF +173.0 Mio.), aus dem Kauf und Investitionen Majowa (CHF +21.4 Mio.) sowie aus einem Verkauf (CHF -8.5 Mio.). Die Neubewertungen von CHF 135.7 Mio. (CHF 92.0 Mio.) setzten sich wie folgt zusammen: CHF 5.4 Mio. aus Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen (inklusive Kauf) und CHF 130.3 Mio. aus den Bestandesliegenschaften und Bauländern.

Die Arbeiten an den Neu- und Umbauprojekten SkyKey in Zürich-Oerlikon, Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost auf dem Zürcher Maag-Areal, Majowa/Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern, Aux Armourins in Neuenburg (Verkaufsflächen) und Multiplexkino im Centre commercial & de loisirs (CCL) La Praille in Genf entwickelten sich plangemäss.

Ausblick

Swiss Prime Site rechnet für ihre Objekte und Projekte mit einer positiven Entwicklung, die von den Überangeboten in bestimmten Segmenten des Büroflächenmarkts und von Sättigungserscheinungen bei den Verkaufsflächen weniger tangiert sein wird. Die Attraktivität der Standorte, die gesunde Gebäudesubstanz und der hohe Anteil an modernen, flexibel nutzbaren Flächen schaffen qualitative Wettbewerbsvorteile, die sich in einem zunehmend volatilen Umfeld positiv auswirken. Dabei profitiert Swiss Prime Site auch von der Tatsache, dass sich gemessen am Marktwert rund 80% ihres Portfolios in den führenden Wirtschaftsregionen Zürich, Genf und Nordwestschweiz befinden. Zudem stammt über die Hälfte der Nettomietträge aus Mietverhältnissen, die noch zwischen fünf und zehn Jahre laufen. Die Verträge mit zehn- und über zehnjährigen Laufzeiten machen über 20% der Sollmieteinnahmen aus.

Wie bereits mitgeteilt, rechnet Swiss Prime Site für das Geschäftsjahr 2012 mit einem Nettomiettertrag (Segmentsicht) von über CHF 425 Mio. und einer Ertragsausfallquote von unter 5.5%. Der Reingewinn dürfte das Vorjahresergebnis übertreffen.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.09.2012	30.09.2011	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 397.7	8 215.2	2.2
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	305.8	307.4	-0.5
Ertragsausfallquote	%	5.3	4.8	10.4
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	111.3	106.4	4.6
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	382.8	347.6	10.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	370.8	335.2	10.6
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	CHF Mio.	135.7	92.0	47.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	221.6	191.7	15.6
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	224.6	195.8	14.7
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 485.2	3 273.3	6.5
Eigenkapitalquote	%	39.9	38.3	4.2
Fremdkapital	CHF Mio.	5 256.2	5 283.9	-0.5
Fremdkapitalquote	%	60.1	61.7	-2.6
ROE (gewichtet)	%	8.6	7.8	10.3
ROIC (gewichtet)	%	4.8	4.6	4.3
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.07	3.53	15.3
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	78.21	73.02	7.1
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	63.89	60.25	6.0
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	235.1	243.3	-3.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	139.1	142.1	-2.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.55	2.62	-2.7
ROE (gewichtet)	%	5.5	5.9	-6.8

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern



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

Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 8.4 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 rund CHF 4.2 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.