

MEDIENMITTEILUNG

18. März 2014
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2013

Swiss Prime Site mit starkem Jahresergebnis und Kontinuität bei der Dividendenausschüttung

- **Gewinnsteigerung von CHF 311.3 Mio. auf CHF 343.9 Mio. (+10.5%)**
- **Zusätzliche Diversifikation der operativen Ertragsquellen mit der Akquisition von Tertianum, dem Schweizer Marktführer im Bereich „Leben und Wohnen im Alter“**
- **Gesicherter Ertragszuwachs in den kommenden Jahren basierend auf den laufenden Projekten und den bestehenden Entwicklungsprojekten**
- **Kontinuität bei der Ausschüttung – der Generalversammlung wird eine Dividende pro Aktie von CHF 3.60 vorgeschlagen**

Swiss Prime Site generierte im Geschäftsjahr 2013 einen von CHF 584.6 Mio. um 30.8% auf CHF 764.7 Mio. erhöhten Betriebsertrag, wovon CHF 525.3 Mio. aus dem wichtigsten Segment Immobilien stammten. Der Ertrag aus Vermietung betrug CHF 420.1 Mio. (+2.8%), derjenige aus Immobiliendienstleistungen CHF 98.6 Mio. (CHF 14.1 Mio.), CHF 156.2 Mio. (CHF 159.0 Mio.) resultierten aus dem Ertrag aus Retail und Gastro und CHF 85.7 Mio. aus Leben und Wohnen im Alter. Beim Vorjahresvergleich ist zu berücksichtigen, dass die übernommenen Wincasa und Tertianum ab Akquisitionsdatum 25.10.2012 respektive 12.07.2013 in die Konsolidierung eingeflossen sind. Ferner beeinflussten neue IFRS 13 und IAS 19 revised Vorschriften die Rechnungslegung und bedingten eine Anpassung (Restatement).

Der Betriebsgewinn (EBIT) von Swiss Prime Site stieg von CHF 512.6 Mio. um 3.5% auf CHF 530.6 Mio. Der Gewinn konnte von CHF 311.3 Mio. um 10.5% auf CHF 343.9 Mio. erhöht werden. Die erfolgswirksame Neubewertung der Immobilien blieb mit CHF 186.7 Mio. (-0.3%) auf dem hohen Vorjahresniveau. Ohne Neubewertungseffekte* stiegen das EBIT um 5.7% auf CHF 343.9 Mio. (CHF 325.4 Mio.) und der Gewinn um 12.4% auf CHF 222.8 Mio. (CHF 198.2 Mio.).

Das Gesamtergebnis, welches auch die Neubewertungen von Betriebsliegenschaften sowie diejenigen aus Personalvorsorge umfasste, erhöhte sich um 16.9% von CHF 323.5 Mio. auf CHF 378.2 Mio. "Swiss Prime Site hat ihre Ertragsstärke auch nach den Wachstumsschritten der letzten zwei Jahre bewahrt und damit einem der wichtigsten Anliegen der Aktionäre entsprochen", sagt CEO Markus Graf.

*Neubewertungen und latente Steuern

Der Betriebsaufwand nahm akquisitionsbedingt um 62.8% von CHF 267.8 Mio. auf CHF 436.0 Mio. zu. Der Anteil des Personalaufwands erhöhte sich von CHF 57.9 Mio. auf CHF 199.7 Mio., hat sich doch die Anzahl Mitarbeitender durch die Übernahmen auf rund 3 100 erhöht. Der höhere Abschreibungsaufwand war bedingt durch Abschreibungen von Liegenschaften (CHF 6.8 Mio. vs CHF 2.8 Mio. im Vorjahr) sowie Amortisationen von immateriellem Anlagevermögen (CHF 5.8 Mio.).

Segment Immobilien

Das Segment Immobilien umfasst Immobilieninvestments und Immobiliendienstleistungen. 2013 reduzierte sich der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften infolge Verkäufen von CHF 427.4 Mio. um 0.7% auf CHF 424.2 Mio. Die Leerstandsquote stieg auf 6.1% (4.8%) und bewegte sich damit im erwarteten, unter dem schweizerischen Durchschnitt liegenden Rahmen. Das EBIT nahm von CHF 524.0 Mio. auf CHF 552.7 Mio. zu.

Das Portfolio bestand Ende 2013 aus 193 (188) Immobilien mit einem Wert von CHF 9.3 Mrd. (CHF 8.6 Mrd.). Der Fair Value stieg um CHF 739.2 Mio. oder 8.6%. Der Wertzuwachs setzte sich zusammen aus Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +253.0 Mio.), den Zukäufen von Bestandesimmobilien (CHF +428.5), den Zukäufen von Projekten (CHF +12.4 Mio.), verschiedenen Verkäufen (CHF -166.9 Mio.), den Baulandparzellen (CHF +1.2 Mio.) und den Wertänderungen und Investitionen der Projekte (CHF +211.0 Mio.). Von den 161 Bestandesliegenschaften wurden 124 Objekte höher und 37 tiefer bewertet als per 01.01.2013. Die erstmalige Bewertung nach IFRS 13 „Fair Value Bewertung“ nach dem Konzept der bestmöglichen Nutzung führte 2013 zu einem einmaligen Mehrwert von CHF 22.5 Mio.

Im Berichtsjahr wurden zehn Liegenschaften zu einem Preis von insgesamt CHF 186.4 Mio. verkauft. Der Verkaufserlös lag um 11.7% über dem Ende 2012 ausgewiesenen Fair Value von CHF 166.9 Mio. Bei den Verkäufen handelte es sich um ein grösseres Geschäftshaus in Allschwil, ein Logistikgebäude in Oberbüren sowie um acht kleinere Objekte. Mit der Akquisition von Tertianum AG wurde 2013 das Portfolio um 14 Bestandesliegenschaften und um das Entwicklungsprojekt Vitadomo/Bubenholtz in Opfikon erweitert. Der Fair Value der übernommenen Tertianum Immobilien betrug Ende 2013 CHF 440.8 Mio.

Die laufenden Projekte entwickelten sich planmässig. SkyKey in Zürich Nord wird am 01.07.2014 fertiggestellt sein. Auch der Neubau für den Hauptsitz der Schweizerischen Post an der Wankdorffallee in Bern wird noch in diesem Jahr fertig und bezugsbereit sein. Die Fertigstellung der Miet- und Eigentumswohnungen im Maaghof Nord und Ost auf dem Zürcher Maag Areal ist für Frühjahr 2015 terminiert. Per Bilanzstichtag waren 44 der 83 Eigentumswohnungen verkauft und zwei reserviert.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa betrug im Geschäftsjahr 2013 CHF 98.7 Mio. Wincasa wurde im Oktober 2012 übernommen und im Vorjahr nur für zwei Monate konsolidiert (CHF 14.1 Mio.).

Segment Retail und Gastro

Der Ertrag aus Retail und Gastro erreichte CHF 156.4 Mio. (CHF 159.1 Mio.). Die Abnahme um 1.7% war auf Mindereinnahmen im Bereich Hotellerie und Gastro zurückzuführen. Jelmoli – The House of Brands in Zürich erwirtschaftete Detailhandelsumsatz von CHF 136.9 Mio. (CHF 136.4 Mio.) sowie Erträge aus Vermietung von CHF 18.0 Mio. (CHF 17.8 Mio.). Der operative Betrieb des Hotels Ramada Encore in Genf wurde Ende 2013 verkauft.

Segment Leben und Wohnen im Alter

Das Segment Leben und Wohnen im Alter umfasst den Betrieb der Tertianum Gruppe. Seit der Übernahme am 12.07.2013 bis Jahresende wurden Erträge aus Dienstleistungen von CHF 85.7 Mio. sowie aus Vermietung von CHF 25.4 Mio. generiert. Die Tertianum Gruppe verfolgt im Markt der Wohnangebote und Pflegedienstleistungen für ältere Menschen einen Wachstumskurs und fördert unter der Marke Vitadomo vor allem Wohnanlagen, die über eine integrierte Pflegestation verfügen und im mittleren Preissegment angesiedelt sind.

Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungen von CHF 343.9 Mio. (CHF 311.3 Mio.) ergab einen Gewinn pro Aktie von CHF 5.70 (CHF 5.67). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern notierte am 31.12.2013 CHF 82.65 oder 5.1% mehr als der Vorjahreswert von CHF 78.62. Nach latenten Steuern stieg der NAV von CHF 65.22 um 4.1% auf CHF 67.91.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 15.04.2014 eine unveränderte Dividende von CHF 3.60 pro Aktie durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vorschlagen. Bei einem Jahresschlusskurs von CHF 69.05 (CHF 76.35) ergibt die vorgesehene Ausschüttung eine attraktive Barrendite von 5.2% (4.7%).

Im für Immobilieninvestitionen herausfordernden Umfeld war die Performance der Swiss Prime Site-Aktie (-5.1%) 2013 leicht besser als ihr Vergleichsindex SXI Real Estate Shares Index (-6.9%).

Ausblick

Als breit abgestützter Konzern wird Swiss Prime Site die Investitions- und Wachstumsopportunitäten zielstrebig wahrnehmen und ihre Stellung als führende kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz weiter ausbauen.

Für das laufende Jahr ist Swiss Prime Site weiterhin optimistisch. Sie rechnet mit einer leicht höheren Leerstandsquote sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) auf Vorjahresniveau.

Ausgewählte Konzernzahlen

	Angaben in	31.12.2013	31.12.2012 angepasst ¹	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	9 339.5	8 600.3	8.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	420.1	408.8	2.8
Leerstandsquote	%	6.4	5.0	28.0
Ertrag aus Immobilienleistungen ²	CHF Mio.	98.6	14.1	599.3
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	156.2	159.0	-1.8
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ³	CHF Mio.	85.7	-	-
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	557.3	529.7	5.2
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	530.6	512.6	3.5
Neubewertung Renditeliegen- schaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	186.7	187.3	-0.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	343.9	311.3	10.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	378.2	323.5	16.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	4 107.3	3 913.9	4.9
Eigenkapitalquote	%	39.1	42.4	-7.8
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.9	5 323.1	20.3
Fremdkapitalquote	%	60.9	57.6	5.7
ROE (gewichtet)	%	9.1	8.9	2.2
ROIC (gewichtet)	%	4.6	4.8	-4.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	5.70	5.67	0.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	82.65	78.62	5.1
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	67.91	65.22	4.1
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	343.9	325.4	5.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.8	198.2	12.4
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.69	3.61	2.2
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.9	3.4

¹ Restatement aufgrund von IAS 19 revised

² Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

³ Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

* Neubewertungen und latente Steuern



Kontaktpersonen der Swiss Prime Site AG

- Markus Graf, CEO
Tel. +41 58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Peter Wullschleger, CFO
Tel. +41 58 317 17 20, peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG ist die grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.3 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 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.