

MEDIENMITTEILUNG

Olten, 27. August 2015
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2015

Swiss Prime Site mit starkem Gewinnwachstum

- Gewinn auf CHF 191.0 Mio. gesteigert (+39.2%)
- Gewinn pro Aktie (EPS) auf CHF 2.96 erhöht (+31.6%)
- Mieteinnahmen auf CHF 225.2 Mio. ausgebaut (+3.6%)
- Immobilienportfolio auf CHF 9.9 Mrd. vergrössert (+3.6%)
- EBIT- und Gewinnerwartung für 2015 über Vorjahresniveau
- Akquisition SENIOcare und Stärkung des Segments Leben und Wohnen im Alter

Swiss Prime Site entwickelte sich im ersten Semester 2015 sehr erfolgreich, was sich unter anderem durch zweistellige Zuwachsraten der wichtigsten Kennzahlen ausdrückt. Nach Neubewertungen erhöhte sich der Betriebsgewinn (EBIT) gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 221.1 Mio. um 35.8% auf CHF 300.2 Mio. Der Gewinn wurde von CHF 137.2 Mio. um 39.2% auf CHF 191.0 Mio. wesentlich gesteigert. Die Neubewertungen beliefen sich auf CHF 99.7 Mio. (Vorjahr CHF 53.6 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte* stiegen das EBIT von CHF 167.5 Mio. um 19.7% auf CHF 200.5 Mio. und der Gewinn von CHF 107.0 Mio. um 24.7% auf CHF 133.4 Mio. "Die Anlagestrategie von Swiss Prime Site bewährt sich auch in einem schwieriger werdenden Umfeld und ermöglicht unseren Aktionären eine attraktive Rendite", kommentiert CEO Markus Graf den Halbjahresabschluss.

Die Eigenkapitalquote stieg von 39.2% auf 44.4%. Die Zunahme ist auf Wandlungen der am 20. Januar 2015 fällig gewordenen CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (Wandelrate über 90%) und die Kapitalerhöhung um CHF 413.3 Mio. am 29. Mai 2015 zurückzuführen. Per 30. Juni 2015 lagen die Eigenkapitalrendite (ROE) bei 8.9% (6.8%) und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) bei 4.5% (3.6%).

Segment Immobilien

Im Segment Immobilien setzte sich die Steigerung der Mieteinnahmen fort. Gegenüber dem Vorjahressemester erhöhte sich der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften um 4.2% auf CHF 220.0 Mio. (CHF 211.2 Mio.). Dabei wirkten sich die 2014 fertiggestellten Projekte SkyKey in Zürich und Hauptsitz Post/Majowa in Bern positiv aus. Die Leerstandsquote des Segments erreichte 7.2% (6.5%).

*Neubewertungen und latente Steuern

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa erhöhte sich von CHF 48.7 Mio. um 8.2% auf CHF 52.7 Mio. Der Betriebsertrag des Segments Immobilien erreichte CHF 348.5 Mio. (CHF 260.7 Mio.). Beeinflusst durch die deutlich höheren Neubewertungen und den Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften nahm das EBIT von CHF 227.5 Mio. um 45.6% auf CHF 331.3 Mio. zu.

Das Portfolio setzte sich am 30. Juni 2015 aus 188 Liegenschaften (190 per 31. Dezember 2014) im Wert von CHF 9.9 Mrd. (9.8 Mrd.) zusammen. Im ersten Halbjahr 2015 stieg der Fair Value um CHF 119.9 Mio. Die Zunahme war das Ergebnis von Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandsliegenschaften (CHF +164.1 Mio.), Verkäufen (CHF -43.8 Mio.), Wertänderungen der Baulandparzellen (CHF +3.7 Mio.) und Wertänderungen/Investitionen/Verkäufen von Stockwerkeigentumseinheiten bei den Projekten (CHF -4.1 Mio.). In der Berichtsperiode wurden drei Liegenschaften mit einem Erlös von insgesamt CHF 44.3 Mio., sowie 57 Stockwerkeigentumswohnungen, 7 Gewerbeobjekte und 49 Autoabstellplätze mit einem Erlös von CHF 74.4 Mio. verkauft. Käufe wurden in der Berichtsperiode keine getätigt. Von den 171 Bestandsliegenschaften wurden 134 höher, zwei gleich und 35 tiefer bewertet als per 1. Januar 2015.

Nach einer rund dreijährigen Bauzeit wurde im April 2015 die Überbauung Maaghof Nord und Ost mit 220 Wohnungen und 2 200 m² Dienstleistungsflächen fertiggestellt. Ende Juni 2015 waren über 92% der Eigentumswohnungen verkauft und über 93% der Mietwohnungen vermietet. Von den insgesamt 17 Gewerberäumen waren über 82% entweder verkauft oder vermietet.

Segment Retail und Gastro

Der Ertrag aus Retail und Gastro verminderte sich um 7.3% auf CHF 65.9 Mio. Die Umsatzentwicklung wurde durch die Aufhebung des Mindestwechsellkurses zum Euro anfangs 2015 und eine generelle Konsumzurückhaltung belastet. Jelmoli – The House of Brands in Zürich konnte in diesem anspruchsvollen Umfeld seine Position als führender Premium Department Store der Schweiz behaupten und die Anziehungskraft besonders auf Touristen durch gezieltes Marketing stärken. Der Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower wurde zur Jahresmitte wie geplant an die Candrian Catering AG übergeben.

Segment Leben und Wohnen im Alter

Die Tertianum Gruppe erwirtschaftete einen leicht höheren Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 77.9 Mio., obwohl die auf ambulante Pflege spezialisierte Permed AG im März 2014 verkauft worden war. Am 1. April 2015 wurde das erste Vitadomo Seniorenzentrum in Opfikon eröffnet. Von Beginn an waren nahezu alle Wohneinheiten vermietet und die Pflegezimmer sehr gut ausgelastet. Die Tertianum Gruppe betreibt 23 Häuser in der deutschen und italienischen Schweiz und verfügt über eine ambitionierte Projektpipeline.

Aktien und Aktienkapital

Der Gewinn pro Aktie (EPS) stieg von CHF 2.25 um 31.6% auf CHF 2.96 und vor Neubewertungseffekten von CHF 1.77 um 16.4% auf CHF 2.06. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern stieg gegenüber dem 30. Juni 2014 von CHF 81.65 auf CHF 82.92 und nach latenten Steuern von CHF 66.52 auf CHF 68.56.

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 30. Juni 2015 bei CHF 70.95, was im ersten Halbjahr 2015 eine Performance (Total Return) von 2.8% ergab. Die Performance des Swiss Performance Index betrug 0.7% und des SXI Real Estate Shares Index 1.0%. Die Barrendite von 5.1%, die aus der am 21. April 2015 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie gemessen am Jahresschlusskurs resultiert, macht die Aktie der Swiss Prime Site AG zu einem überdurchschnittlich attraktiven Dividendenpapier.

Akquisition SENIOcare und Stärkung des Segments Leben und Wohnen im Alter

Swiss Prime Site übernimmt vorbehältlich der Zustimmung durch die Wettbewerbskommission (WEKO) die SENIOcare Gruppe. Der Kaufvertrag zur Übernahme von 100% des Aktienkapitals wurde am 26. August 2015 unterzeichnet.

SENIOcare ist in der Schweiz die umsatzstärkste Anbieterin im Pflegeheimbereich. 2014 erzielte das Unternehmen einen Umsatz von CHF 107.1 Mio. und führt insgesamt 29 Betriebsstätten mit 1 128 Pflegebetten und 214 Appartements. Die Akquisition macht die Tertianum Gruppe in dem Segment Leben und Wohnen im Alter zum umsatzstärksten privaten Anbieter. Die geographische Verteilung der Betriebsstätten von SENIOcare ergänzt die heutigen Standorte von Tertianum in idealer Weise. Das Serviceportfolio von SENIOcare umfasst die Leistungsbereiche Betreutes Wohnen, Demenzpflege und Stationäre Pflege.

Mit der Akquisition verfolgt Swiss Prime Site konsequent die Umsetzung der Wachstumsstrategie für das Segment Leben und Wohnen im Alter und kann entsprechend die bestehende Immobilienprojektpipeline für das Segment ausbauen und schneller realisieren. Die Rendite von zukünftigen Neubauprojekten kann aktiv gesteuert werden und sorgt für eine Verbesserung der Nettorendite des gesamten Immobilienportfolios. Die Transaktion ermöglicht zudem die Realisierung von Synergiepotenzialen innerhalb der Tertianum Gruppe und wird sich positiv auf den Gewinn pro Aktie auswirken.

Luca Stäger, CEO der Tertianum Gruppe, erklärt: „Gegenwärtig findet eine Marktkonsolidierung statt. Mit der Finanzkraft von Swiss Prime Site können wir an dieser Entwicklung aktiv mitwirken, das Wachstum der Geschäftsfelder nachhaltig steuern und die Position der Tertianum Gruppe weiter stärken.“ Für die Gäste und die rund 1 200 Mitarbeitenden wird es keine Änderungen geben.

Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site AG, erläutert abschliessend: "Die Kombination der Tertianum Gruppe mit SENIOcare ermöglicht es uns im Segment Leben und Wohnen im Alter einen wesentlichen Umsatzwachstum zu sichern, das zukünftige Potenzial der demografischen Entwicklung voll abzuschöpfen und das Immobilienportfolio weiter auszubauen“.

Ausblick

Swiss Prime Site erwartet 2015 eine konjunkturelle Abkühlung in der Schweiz. Die Nachfrage nach erstklassigen kommerziellen Flächen dürfte jedoch durch die Binnenwirtschaft und die Nettozuwanderung gestützt werden. Mit ihrem hohen Anteil an jungen Liegenschaften an urbanen, ausgezeichnet erschlossenen Lagen sowie den ergänzenden immobiliennahen Segmenten sieht sich Swiss Prime Site gut positioniert, ihren ertragsstarken Wachstumskurs fortzuführen.



Im dritten Quartal 2015 wird Swiss Prime Site die Anlagegruppe "SPA Immobilien Schweiz" der Swiss Prime Anlagestiftung lancieren. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien, wobei ergänzend in Gewerbeimmobilien und Entwicklungsprojekte investiert wird. Swiss Prime Site plant der Anlagestiftung in einer einmaligen Transaktion ein Immobilienpaket von rund CHF 425 Mio. zu verkaufen. Der erwartete Transaktionsgewinn für Swiss Prime Site nach Steuern beträgt ca. CHF 20-25 Mio. Der Verkaufsprozess wurde von unabhängigen Stellen nach regulatorischen Vorgaben umgesetzt. Die Anlagestiftung ermöglicht es Schweizer Vorsorgeeinrichtungen, in ein hochwertiges und breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Per Mitte 2016 wird ein Portfoliovolumen von CHF 550 Mio. für die Anlagegruppe angestrebt. Das neue Produkt erweitert die Wertschöpfungskette von Swiss Prime Site und erschliesst dem Konzern über das Vermögensverwaltungsmandat zusätzliches Ertragspotenzial.

Der bereits Mitte April angekündigte Führungswechsel in der Konzernleitung von Swiss Prime Site wird per 1. Januar 2016 vollzogen. Der designierte CEO René Zahnd wird dann das Amt von Markus Graf übernehmen.

Im laufenden Jahr rechnet Swiss Prime Site mit Mieterträgen, einem Betriebsgewinn (EBIT) und einem Reingewinn deutlich über Vorjahresniveau. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen im Maaghof erwartet Swiss Prime Site für das gesamte Geschäftsjahr einen Gewinnbeitrag nach Steuern von ca. CHF 30 Mio. (davon sind im ersten Halbjahr 2015 bereits ca. CHF 20 Mio. realisiert). Die Leerstandsquote wird leicht über der angestrebten Bandbreite von 6.5% bis 7.0% erwartet.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value	CHF Mio.	9 558.0	9 904.9	3.6
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	217.3	225.2	3.6
Leerstandsquote	%	6.8	7.4	8.8
Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	-	74.4	100.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	48.4	52.5	8.5
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	71.0	65.7	- 7.5
Ertrag aus Leben u. Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	77.3	77.4	0.1
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	415.9	497.9	19.7
Neubewertungen Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	53.6	99.7	86.0
Erfolg aus assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	2.2	5.5	150.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	236.0	315.9	33.9
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	221.1	300.2	35.8
Gewinn	CHF Mio.	137.2	191.0	39.2
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	- 0.3	- 133.3
Gesamtergebnis	CHF Mio.	134.6	197.4	46.7
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	- 0.3	- 133.3
Eigenkapital	CHF Mio.	4 026.0	4 776.8	18.6
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	1.6	1.3	- 18.8
Eigenkapitalquote	%	39.2	44.4	13.2
Fremdkapital	CHF Mio.	6 237.0	5 975.9	- 4.2
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 263.0	10 752.7	4.8
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.8	8.9	30.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	3.6	4.5	25.0
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	2.25	2.96	31.6
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	81.65	82.92	1.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	66.52	68.56	3.1
Angaben ohne Neubewertungseffekte ²				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	167.5	200.5	19.7
Gewinn	CHF Mio.	107.0	133.4	24.7
Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	- 0.0	- 0.0	- 100.0
Gesamtergebnis	CHF Mio.	99.4	118.6	19.3
Gewinn pro Aktie (EPS)	CHF	1.77	2.06	16.4
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.4	6.3	16.7

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014; Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

² Neubewertungen und latente Steuern



Kontakt

- Markus Graf, Chief Executive Officer
Tel. +41 58 317 17 00, markus.graf@swiss-prime-site.ch
- Markus Meier, Chief Financial Officer
Tel. +41 58 317 17 24, markus.meier@swiss-prime-site.ch

Swiss Prime Site

Die Swiss Prime Site AG ist die führende kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 9.9 Mrd. besteht aus erstklassig gelegenen, wertbeständigen Qualitätsliegenschaften, grösstenteils mit Büro- und Verkaufsflächen. Die Immobilieninvestitionen 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 bis Mitte 2015 aus dem Restaurant Clouds im Prime Tower, Zürich. Im Segment Leben und Wohnen im Alter werden die Wohn- und Pflegeangebote der 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 per Bilanzstichtag eine Börsenkapitalisierung von CHF 4.9 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.