

MEDIENMITTEILUNG

9. September 2010
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2010

Anhaltende Dynamik

Olten, 9. September 2010 – Die Swiss Prime Site AG steigerte im ersten Semester 2010 die Mieterträge um 99.6% auf CHF 211.4 Mio. und den EBIT um 84.4% auf CHF 204.5 Mio. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn stieg um 53.8% auf CHF 108.0 Mio. Der Wert des Immobilienportfolios nahm innert Jahresfrist um CHF 4.2 Mrd. auf CHF 8.1 Mrd. zu. Die markanten Zuwachsraten sind grösstenteils durch die Akquisition der Jelmoli-Gruppe bedingt. Die Swiss Prime Site-Aktie wird per 20. September 2010 in den Midcap-Index SMIM der SIX Swiss Exchange aufgenommen.

Das erste Semester 2010 war geprägt durch die Integration der Jelmoli-Gruppe. Sie wurde erstmals für das ganze Semester voll konsolidiert. Die Vorjahresperiode hatte nur die Equity-Bewertung der damaligen Minderheitsbeteiligung von 28.3% während rund eines Monats enthalten.

Die Mieterträge erreichten CHF 211.4 Mio. und übertrafen damit den Vorjahresbetrag von CHF 105.9 Mio. um 99.6%. Die Ertragsausfallrate erhöhte sich in der Berichtsperiode leicht um 0.3 Prozentpunkte auf 4.0% (3.7%). Sie liegt damit weiterhin deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt. Die Nettorendite des Immobilienportfolios lag unverändert bei 5.0%.

Der gesamte betriebliche Ertrag betrug CHF 295.9 Mio. (CHF 107.4 Mio.). Er enthielt aus dem Segment Detailhandel die Umsätze der eigenbewirtschafteten Flächen des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands an der Zürcher Bahnhofstrasse (CHF 66.6 Mio.). Trotz wegen Umbauarbeiten permanent geschlossener Verkaufsflächen von 15% bis 20% erwirtschaftete das Warenhaus einen Gesamtumsatz von CHF 134.2 Mio., was einem leichten Rückgang von 5.9% gegenüber der Vorperiode entsprach. Insbesondere die neu gestalteten Abteilungen sowie die meisten Mieter erreichten sehr gute Resultate. Ferner beinhaltete er den betrieblichen Ertrag des Hotels Ramada Encore in Genf (CHF 4.7 Mio.) und der Jelmoli Bonus Card AG (CHF 6.8 Mio.) sowie den Verkaufserfolg Beteiligungen von CHF 4.4 Mio. Als nicht zum Kerngeschäft zählende Aktivität wurde die Jelmoli Bonus Card AG im Mai an die Schweizer Bankengruppe Valartis verkauft.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm einschliesslich Neubewertungen von CHF 110.9 Mio. um 84.4% auf CHF 204.5 Mio. zu. Ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich der EBIT um 99.0% auf CHF 164.2 Mio. (CHF 82.5 Mio.). Der den Aktionären zurechenbare Gewinn vor Neubewertungen konnte um 68.8% auf CHF 84.9 Mio. (CHF 50.3 Mio.) gesteigert werden. Der gewichtete Gewinn pro Aktie nach Neubewertungen betrug CHF 2.00 (CHF 2.89). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war bei einer mittleren

Restlaufzeit von 3.9 (4.1 am 30.06.2009) Jahren 2.8% (3.1%). "Die Entwicklung der Swiss Prime Site AG zeigte wiederum eine sehr hohe Dynamik, von der insbesondere auch die Aktionäre profitieren konnten", erklärte CEO Markus Graf.

Aktie gewinnt an Fahrt und Gewicht

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag per 30. Juni 2010 nach Berücksichtigung der am 12. Juli 2010 bezahlten Nennwertreduktion von CHF 3.50 (CHF 3.40) von CHF 18.80 auf CHF 15.30 pro Aktie bei CHF 69.64 (CHF 71.22 am 31.12.2009). Nach latenten Steuern ergab sich ein NAV von CHF 57.74 (CHF 59.52). Die Ausschüttung entsprach gemessen am Kurs vom 31. Dezember 2009 einer Barrendite von 6.0%.

In den ersten sechs Monaten 2010 legte die Swiss Prime Site-Aktie an der Schweizer Börse um 12.8% zu und schlug damit den Swiss Performance Index SPI (-3.9%) sowie den Schweizer Immobilienindex SXI Real Estate Shares (10.7%) deutlich. Die Marktkapitalisierung stieg im selben Zeitraum von CHF 3.2 Mrd. auf CHF 3.6 Mrd. Der Börsenumsatz pro Handelstag nahm um 74% auf CHF 8.8 Mio. zu. Im Gesamtindex SXI Real Estate ist die Swiss Prime Site-Aktie mit beinahe 10% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit über 41% gewichtet. Die SIX Swiss Exchange wird den Titel am 20. September 2010 in den Midcap-Index SMIM aufnehmen. Dieser Schritt wird den Bekanntheitsgrad von Swiss Prime Site zusätzlich erhöhen und den Kreis der potenziellen Investoren erweitern.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio nahm gegenüber dem 30. Juni 2009 akquisitionsbedingt um 111.4% auf CHF 8.1 Mrd. zu. In den sechs Monaten der Berichtsperiode erhöhte sich der Wert um CHF 55.9 Mio. Die diesjährigen Veränderungen resultieren einerseits aus dem Verkauf von zehn nicht strategiekonformen Objekten, andererseits aus dem Baufortschritt der laufenden Bauvorhaben sowie Renovationen und Wertsteigerungen bei den bestehenden Renditeliegenschaften. Das Portfolio setzte sich am 30. Juni 2010 aus 220 (106) Liegenschaften, einschliesslich 16 (17) Baulandparzellen, zusammen.

Durch die Integration der Jelmoli-Immobilien konnte das Portfolio noch breiter diversifiziert werden. Der Anteil der Marktregion Zürich verringerte sich von 46% auf 38%, während der Anteil Genfs von 9% auf 22% stieg. Die Portfoliobereinigung wird in der zweiten Jahreshälfte weiter vorangetrieben und dürfte zu den für das Geschäftsjahr 2010 total avisierten Verkaufserlösen von CHF 300 bis 400 Mio. führen.

Im Juli 2010 fand auf dem Maag-Areal in Zürich-West die Aufrichte des Prime Tower und des Geschäftsgebäudes Platform statt. Es ist vorgesehen, den Turm nach dem schweizerischen Nachhaltigkeitsrating «greenproperty» sowie dem internationalen Gütesiegel LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) zu zertifizieren. Der Prime Tower, seine beiden Nebengebäude Cubus und Diagonal sowie die Platform werden im Mai 2011 fertig gestellt sein. Erste Flächen können von den Mietern im Sommer 2011 bezogen werden. Der Vermietungsstand ist aktuell 75%. Die Investitionskosten für alle vier Gebäude betragen CHF 355 Mio.

Ausblick

Swiss Prime Site spürt keine Anzeichen einer sinkenden Flächennachfrage. Aufgrund der attraktiven Standorte, der hohen Gebäudequalität, der langfristigen und grösstenteils indexierten Mietverträge sowie der vorteilhaften Finanzierung ist Swiss Prime Site zuversichtlich, das sehr gute Ergebnis 2009 (exklusive der Sondereffekte) im Geschäftsjahr 2010 erreichen oder übertreffen zu können. Die Ertragsausfallquote dürfte sich zwischen 4.5 bis 5.0% bewegen.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.06.2010	30.06.2009	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 137.5	3 848.6	111.4
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	211.4	105.9	99.6
Ertragsausfallrate	%	4.0	3.7	8.1
Detailhandelsumsatz	Mio. CHF	71.3	-	100.0
EBITDA	Mio. CHF	217.3	110.9	95.9
EBIT	Mio. CHF	204.5	110.9	84.4
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	40.4	28.3	42.8
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	108.0	70.2	53.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	110.5	70.2	57.4
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 136.7	1 673.0	87.5
Eigenkapitalquote	%	36.8	37.8	-2.6
Fremdkapital	Mio. CHF	5 387.0	2 746.7	96.1
Fremdkapitalquote	%	63.2	62.2	1.6
ROE (gewichtet)	%	6.8	9.9	-31.3
ROIC (gewichtet)	%	4.3	5.0	-14.0
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.00	2.89	-30.8
NAV vor latenten Steuern	CHF	69.64	64.93	7.3
NAV nach latenten Steuern	CHF	57.74	58.85	-1.9
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	164.2	82.5	99.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	84.9	50.3	68.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.57	2.07	-24.2
ROE (gewichtet)	%	5.4	7.2	-25.0

* 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

Übertragung im Internet

Die Live-Übertragung der Bilanzmedienkonferenz im Internet in Deutsch und Englisch finden Sie unter: www.swiss-prime-site.ch/pressconference

Die Video-Aufzeichnungen sind ab ca. 14 Uhr in der Rubrik Medien unter www.swiss-prime-site.ch abrufbar.

Swiss Prime Site AG

Die Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von rund CHF 8.1 Mrd. ist nach der Strategie des Immobilienpickings aufgebaut und umfasst erstklassige Geschäftsimmobilien an ausgewählten schweizerischen Wirtschaftsstandorten. Swiss Prime Site ist seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 3.6 Mrd. auf. Swiss Prime Site zeichnet sich aus durch ein krisenresistentes Portfolio mit geringen Leerstands- und Mietausfallrisiken, ein professionelles Management mit schlanken Strukturen und tiefen Kosten, eine hohe Ertrags- und Kapitalkraft sowie ein hervorragendes Rendite-/Risiko-Profil.

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.