

## MEDIENMITTEILUNG

13. September 2012  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Halbjahresbericht per 30. Juni 2012

#### Ertragsqualität weiter verbessert

**Olten, 13. September 2012 – Swiss Prime Site AG konnte im ersten Semester 2012 den EBIT um 20.8% auf CHF 291.8 Mio. und den Gewinn um 18.3% auf CHF 180.3 Mio. steigern. Das Portfolio wurde mit CHF 8 350.0 Mio. (+2.3%) bewertet. Für 2012 rechnet Swiss Prime Site unverändert mit einer Ertragsausfallquote von unter 5.5% sowie EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) mindestens auf Vorjahresniveau.**

Swiss Prime Site AG profitierte im ersten Halbjahr 2012 vom anhaltend positiven Wirtschaftsumfeld, der Fokussierung auf erstklassige Büro- und Verkaufsliegenschaften sowie von Bewertungsgewinnen. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm von CHF 241.5 Mio. um 20.8% auf CHF 291.8 Mio. zu. Darin enthalten waren Neubewertungen von CHF 130.4 Mio. (ohne Betriebsliegenschaften). Dies entsprach gegenüber den CHF 77.8 Mio. in der Vorjahresperiode einer Zunahme von 67.6%. Einschliesslich Neubewertungseffekten\* stiegen der Gewinn um 18.3% auf CHF 180.3 Mio. (CHF 152.4 Mio.) und das Gesamtergebnis von CHF 154.9 Mio. auf CHF 182.3 Mio. Ohne Neubewertungseffekte erreichten der Gewinn und das Gesamtergebnis CHF 94.3 Mio. (CHF 105.1 Mio.). Die Veränderung zum Vorjahr war vorwiegend durch den im Jahr 2011 verbuchten, einmaligen Ertrag von rund CHF 10 Mio. aus den assoziierten Unternehmen begründet. Der gewichtete Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten ging von CHF 1.93 um 10.4% auf CHF 1.73 zurück. Einschliesslich Neubewertungseffekten nahm der gewichtete Gewinn pro Aktie von CHF 2.81 um 17.8% auf CHF 3.31 zu.

"Wir haben in den letzten zwölf Jahren unsere Prime-Strategie engagiert umgesetzt. Davon konnten wir auch im ersten Semester 2012 profitieren", erklärte CEO Markus Graf.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 30. Juni 2012 bei CHF 77.26 gegenüber CHF 76.72 am 31. Dezember 2011 (+0.7%). Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 63.34 um 0.4% auf CHF 63.11 ab. Die Prämie als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 79.15 (CHF 70.55) und dem NAV nach latenten Steuern war 25.4% (11.4%). Die diesjährige Ausschüttung an die Aktionäre betrug CHF 3.60 je Aktie (CHF 3.50) und erfolgte verrechnungssteuerfrei aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung entsprach gemessen am Kurs per 31. Dezember 2011 einer Barrendite von 5.1% (5.0%).

\*Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) erreichte den Wert von 10.5% (10.6% per 31. Dezember 2011) und der gewichtete ROIC 5.5% (5.8%). Die Bilanzrelationen haben sich nur unwesentlich verändert. Die Eigenkapitalquote betrug 39.6% (40.0%) und die Fremdkapitalquote 60.4% (60.0%).

Im April erfolgten Wandlungen von 2 690 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 187 088 Namenaktien, was zu einer Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.9 Mio. und einer Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.4 Mio. führte.

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am Ende der Berichtsperiode mit CHF 79.15 (CHF 70.55 per 31. Dezember 2011), woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 17.6% (6.1%) resultierte. Sie übertraf den Swiss Performance Index SPI (+5.4%) sowie den Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+12.5%) erneut. Die SPS-Aktien werden ab 24. September 2012 im Indexkorb des Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange vertreten sein. Der SLI setzt sich aus den Aktien des SMI und den zehn grössten Werten des SMIM zusammen. Er enthält damit die 30 liquidesten und grössten Titel des Schweizer Aktienmarkts.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.1 (4.5 Ende 2011) Jahren 2.6% (2.8%).

Die Nettomieteträge lagen mit CHF 204.2 Mio. 0.2% über dem Vorjahresniveau (CHF 203.8 Mio.). Die Zunahme aus den Ende Vorjahr fertiggestellten Neubauprojekten wurde teilweise kompensiert durch den Wegfall von Mieterträgen infolge diverser Verkäufe. Die Ertragsausfallquote erhöhte sich erwartungsgemäss von 4.9% auf 5.4%.

Der gesamte betriebliche Ertrag konnte um 0.8% auf CHF 281.4 Mio. (CHF 279.1 Mio.) gesteigert werden. Er umfasste auch den Nettoumsatz des Segments Detailhandel von CHF 76.2 Mio. (CHF 73.7 Mio.). Dieser resultierte (vor Konzerneliminationen) aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands von CHF 64.6 Mio. (CHF 68.8 Mio.) und aus Erträgen aus der Hotellerie von CHF 11.7 Mio. (CHF 5.0 Mio.), welche auch den Umsatz des Ende Dezember 2011 eröffneten Restaurants Clouds im Prime Tower beinhalteten.

### **Immobilienportfolio**

Per 30. Juni 2012 wurde der Immobilienbestand mit CHF 8 350.0 Mio. (CHF 8 165.1 Mio. per 31. Dezember 2011) (+2.3%) bewertet. Das Portfolio setzte sich aus 170 Bestandesliegenschaften, 12 Baulandparzellen und 4 Entwicklungsprojekten zusammen. Das Geschäftshaus Vadianstrasse 25 in St. Gallen wurde zu Jahresbeginn mit Gewinn verkauft. Am 13. März 2012 wurde das Neubauprojekt Majowa in Bern gekauft.

Die Zunahme des Fair Value des Portfolios um CHF 184.9 Mio. resultierte aus Wertänderungen und Investitionen in die Neubauprojekte Maaghof Nord und Ost, SkyKey und MFO-Gebäude in Zürich (CHF +33.7 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/ Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +147.1 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +0.6 Mio.), dem Projektkauf Majowa in Bern (CHF +12.0 Mio.) sowie dem Verkauf der Liegenschaft in St. Gallen (CHF -8.5 Mio.). Der Wert der Bestandesliegenschaften erhöhte sich in der Berichtsperiode um 1.6%.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 4.26% (4.38% per 31. Dezember 2011).

Im Juli 2012 erfolgte der Baustart für die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost auf dem Maag-Areal in Zürich. Swiss Prime Site investiert rund CHF 140 Mio. für die Erstellung von 137 Mietwohnungen und 82 Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Die spektakuläre Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon ging am 22./23. Mai 2012 unter grossem Publikums- und Medieninteresse problemlos über die Bühne. Fertigstellungsarbeiten sind noch im Gange.

### **Ausblick**

Swiss Prime Site bleibt für das zweite Semester 2012 grundsätzlich optimistisch und rechnet mit einer fortgesetzt hohen Vermietungsrate. Die Ertragsausfälle dürften sich in einer Bandbreite von 5.0% bis 5.5% der Sollmietzinseinnahmen bewegen und damit weiterhin deutlich unter dem Marktdurchschnitt liegen. Beinahe 60% des Nettomietetrags liegen Mietverträge zugrunde, die noch vier bis zehn Jahre laufen. Beim EBIT und Reingewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) geht Swiss Prime Site davon aus, dass die Zahlen den Vorjahresstand erreichen oder leicht übertreffen. Zu dieser positiven Einschätzung gelangt Swiss Prime Site aufgrund der ausgezeichneten Standort- und Objektqualität des Immobilienportfolios sowie der intakten konjunkturellen Rahmenbedingungen.

Wie bereits kommuniziert, wird Swiss Prime Site per 1. Januar 2013 wesentliche Managementleistungen, die bisher durch die nahestehende Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, erbracht wurden, in die Gesellschaft integrieren. CEO Markus Graf, CFO Peter Wullschleger und CIO Peter Lehmann, die wie bisher mit Franco Savastano (CEO Jelmoli – The House of Brands) die Geschäftsleitung bilden, werden zusammen mit weiteren ausgewiesenen Immobilienspezialisten direkt durch Swiss Prime Site AG angestellt werden. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt werden.

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.06.2012	30.06.2011	Veränderung in %
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 350.0	8 181.2	2.1
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	204.2	203.8	0.2
Ertragsausfallquote	%	5.4	4.9	10.2
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	76.2	73.7	3.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	299.8	249.7	20.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	291.8	241.5	20.8
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	CHF Mio.	130.4	77.8	67.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	180.3	152.4	18.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	182.3	154.9	17.7
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 442.8	3 232.3	6.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	37.9	4.5
Fremdkapital	CHF Mio.	5 250.9	5 300.7	-0.9
Fremdkapitalquote	%	60.4	62.1	-2.7
ROE (gewichtet)	%	10.5	9.4	11.7
ROIC (gewichtet)	%	5.5	5.1	7.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.31	2.81	17.8
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	77.26	72.04	7.2
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	63.11	59.50	6.1
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	161.4	163.7	-1.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	94.3	105.1	-10.3
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.73	1.93	-10.4
ROE (gewichtet)	%	5.6	6.6	-15.2

\* 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](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tel. +41 (0)62 213 06 06, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto: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](http://www.swiss-prime-site.ch/pressconference)

### **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 Verkaufs- und Geschäftsliegenschaften 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 4.3 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.