

MEDIENMITTEILUNG

17. März 2009
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2008

Hohe Erwartungen erfüllt

Olten, 17. März 2009 – Die Swiss Prime Site AG steigert den Reingewinn (ohne Neubewertungseffekte) um 9.6% auf CHF 93.5 Mio. Das Betriebsergebnis (vor Neubewertung) nahm um 5.7% auf CHF 158.6 Mio. zu. Die Ertragsausfallquote konnte von 4.9% auf 4.5% gesenkt werden. Der Generalversammlung vom 21. April 2009 wird eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe von CHF 3.40 je Aktie beantragt. Dies entspricht einer Barrendite von 6.7% auf dem Jahresschlusskurs von CHF 50.80. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) hat sich im Berichtsjahr um 3.0% auf CHF 59.25 erhöht. Swiss Prime Site geht davon aus, dass sich die hohe Kontinuität auch 2009 fortsetzen wird.

Dank der hohen Qualität der Standorte und Liegenschaften konnte Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2008 nachhaltig hohe Erträge erwirtschaften. "Von der weltweiten Krise an den Finanzmärkten und den Rezessionserscheinungen in der Realwirtschaft wurde das operative Geschäft der Swiss Prime Site im Jahr 2008 kaum tangiert", erklärt CEO Markus Graf. Die Mieterträge stiegen im Berichtsjahr um 1.4% auf CHF 207.1 Mio. (CHF 204.2 Mio.). Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich vor Neubewertungseffekten um 5.7% auf CHF 158.6 Mio. (CHF 150.1 Mio.), was eine sehr hohe EBIT-Marge von 75.8% (73.3%) ergab. Nach Neubewertung betrug der EBIT CHF 200.9 Mio. (-34.9%). Der Rückgang erklärt sich grösstenteils durch den Wegfall des hohen Einwertungsgewinns, den Swiss Prime Site 2007 insbesondere dank Sihlcity erzielen konnte. In der Folge bildete sich der Reingewinn im Berichtsjahr um 41.5% auf CHF 116.4 Mio. (CHF 198.9 Mio.) zurück. Unter Ausklammerung des Neubewertungseffekts resultierte eine Steigerung des Reingewinns um 9.6% auf CHF 93.5 Mio. (CHF 85.3 Mio.).

Der gewichtete Gewinn pro Aktie stieg vor Neubewertung um 14.0% auf CHF 3.98 (CHF 3.49) und reduzierte sich nach Neubewertung um 39.1% auf CHF 4.95 (CHF 8.13). Der Net Asset Value (NAV) erhöhte sich nach latenten Steuern um 3.0% auf CHF 59.25 (CHF 57.52) und vor latenten Steuern um 3.5% auf CHF 66.01 (CHF 63.81).

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.4 (4.2) Jahren unverändert 3.0% (3.0%). Die Eigen-

kapitalquote konnte 2008 auf 37.0% (35.7%) erhöht werden, nachdem die Gesellschaft im Laufe des Berichtsjahrs den Bestand eigener Aktien von 2.54 Mio. auf 1.71 Mio. reduzierte und so den Eigenbestand von 9.9% auf 6.7% aller ausgegebenen Aktien verringerte.

Hohe Ausschüttung und Barrendite von 6.7%

Die gesunde Ertragslage und die positive Einschätzung der Ertragsentwicklung haben den Verwaltungsrat veranlasst, der Generalversammlung vom 21. April 2009 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.40 je Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll wiederum in der für Privatpersonen steuerlich interessanten Form einer Nennwertreduktion erfolgen. Gerechnet auf dem Schlusskurs am 31. Dezember 2008 von CHF 50.80 ergibt sich eine Barrendite von 6.7%. Swiss Prime Site ist zuversichtlich, damit weiterhin eine Spitzenposition unter den ausschüttungsstärksten börsenkotierten Gesellschaften der Schweiz zu halten.

Portfolio erreicht CHF 3.79 Mrd.

Der Wert des Immobilienportfolios stieg per Ende 2008 auf CHF 3.79 Mrd. Verglichen mit den CHF 3.65 Mrd. des Vorjahres, in welchem die sich im Bau befindende PostFinance-Arena unter den übrigen Forderungen bilanziert war, entsprach dies einer Zunahme von CHF 133.9 Mio. oder 3.7%. Unter Einbezug der PostFinance-Arena in den Vergleichswert 2007 betrug die Zunahme des Portfoliowerts CHF 101.2 Mio. (+2.7%). Sie setzte sich zusammen aus den Investitionen in die Projekte PostFinance-Arena in Bern (CHF +55.0 Mio.) und Maag-Areal in Zürich (CHF +44.7 Mio.), Wertveränderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den bisherigen Liegenschaften (CHF +47.9 Mio.) sowie diversen Verkäufen (CHF -49.3 Mio.) und einem Neukauf (CHF +2.9 Mio.).

Von den 105 Bestandesimmobilien wurden 81 höher und 24 tiefer bewertet als im Vorjahr. Die Anzahl der Liegenschaften reduzierte sich als Folge einer Portfoliobereinigung (Verkauf nicht-strategiekonformer Objekte und zweier Landparzellen) um neun auf 110. Als einzige Immobilie wurde 2008 das Gebäude an der Ecke Frobургstrasse/Amthausquai in Olten gekauft. Swiss Prime Site wird die Liegenschaft nach einem Umbau ab Anfang 2010 als neuen Firmensitz nutzen.

Mieteinnahmen der Grossprojekte mehrheitlich gesichert

Die neuen Gebäude, die Swiss Prime Site auf dem Maag-Areal in Zürich und auf der Berner Allmend realisiert, sind bereits heute mehrheitlich vermietet. Für den Prime Tower, dessen Grundstein am 19. November 2008 gelegt wurde, die beiden Nebengebäude Cubus und Diagonal sowie das Geschäftsgebäude Platform bestehen für 52% der Flächen langjährige Mietverträge. Die Berner PostFinance-Arena, die rechtzeitig zur Eishockey-WM vom 24. April bis 10. Mai 2009 total saniert und erweitert sein wird, sowie das bis Mitte 2009 entstehende Geschäftsgebäude sind zu 100% an den SC Bern und an die Schweizerische Post vermietet.

Auch 2009 im Zeichen der Kontinuität

Trotz der rezessiven Entwicklungen in verschiedenen Wirtschaftssektoren rechnet Swiss Prime Site für 2009 mit stetigen Ertragsströmen und einer weiterhin hohen Gewinnqualität. Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach erstklassigen Büro-, Gewerbe- und Detailhandelsflächen auch in einem verschlechterten wirtschaftlichen Umfeld hoch bleibt. Von einer Zunahme des Überangebots dürften insbesondere zweitklassige Objekte ausserhalb der städtischen Ballungsgebiete oder der regionalen Zentren betroffen sein.

Die geografische Streuung des Swiss Prime Site-Portfolios und die ausgewogene Diversifizierung der Nutzungen optimieren das Rendite-/Risikoprofil zusätzlich. Aktionäre, die Wert auf eine attraktive Rendite legen, dürften mit Aktien der Swiss Prime Site AG auch im laufenden Jahr gut bedient sein.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.12.2008	31.12.2007	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	3 785.5	3 651.6	3.7
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	207.1	204.2	1.4
EBITDA	Mio. CHF	200.9	308.6	-34.9
EBIT	Mio. CHF	200.9	308.6	-34.9
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	42.3	158.4	-73.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	116.4	198.9	-41.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	1 418.8	1 329.6	6.7
Eigenkapitalquote	%	37.0	35.7	3.6
Fremdkapital	Mio. CHF	2 411.4	2 399.0	0.5
Fremdkapitalquote	%	63.0	64.3	-2.0
ROE (gewichtet)	%	8.5	14.6	-41.8
ROIC (gewichtet)	%	4.9	7.2	-31.9
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.95	8.13	-39.1
NAV vor latenten Steuern	CHF	66.01	63.81	3.5
NAV nach latenten Steuern	CHF	59.25	57.52	3.0
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	158.6	150.1	5.7
EBIT-Marge	%	75.8	73.3	3.4
Gewinn	Mio. CHF	93.5	85.3	9.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.98	3.49	14.0
ROE (gewichtet)	%	6.9	6.9	-

* 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 AG

Die Swiss Prime Site AG ist die erste spezialisierte Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von rund CHF 3.8 Mrd. ist nach der Strategie des Immobilienpickings aufgebaut und umfasst erstklassige Geschäftsimmobiliien an ausgewählten schweizerischen Wirtschaftsstandorten. Swiss Prime Site ist seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 1.3 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-/Risikoprofil.

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.