

## MEDIENMITTEILUNG

14. Mai 2009  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Quartalsbericht per 31. März 2009

#### Topfit

**Olten, 14. Mai 2009 – Die Swiss Prime Site AG hat im ersten Quartal 2009 den Mietertrag um 3.3% auf CHF 53.3 Mio. gesteigert. Das Betriebsergebnis (EBIT) und der Reingewinn erhöhten sich um 27.6% auf CHF 51.3 Mio. respektive um 48.3% auf CHF 31.3 Mio. Die Ertragsausfallquote sank auf 3.5%. Für 2009 bleibt Swiss Prime Site optimistisch.**

Ungeachtet des heutigen wirtschaftlichen Umfelds konnte die Immobilien-Investmentgesellschaft Swiss Prime Site AG ihren Mietertrag im ersten Quartal 2009 um 3.3% auf CHF 53.3 Mio. erhöhen [CHF 51.6 Mio.]. Die Ertragsausfallquote reduzierte sich auf 3.5%, nachdem sie im ersten Quartal 2008 noch bei 4.3% und im Geschäftsjahr 2008 bei 4.5% gelegen hatte. "Das knappe Marktangebot an Prime Sites, wie wir sie im Portfolio haben, und die auf Kontinuität ausgerichteten Beziehungen zu unseren Mietern haben wesentlich zum guten Abschneiden beigetragen", erklärt CEO Markus Graf.

Das Betriebsergebnis erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 40.2 Mio. um 27.6% auf CHF 51.3 Mio. Von dieser Gesamtsteigerung von CHF 11.1 Mio. entfallen CHF 9.7 Mio. auf den positiven Neubewertungseffekt, welcher aus der erstmaligen Bewertung der laufenden Neubauprojekte resultiert. Diese werden seit 1. Januar 2009 in Übereinstimmung mit der IFRS-Rechnungslegungsvorschrift IAS 40 bereits während der Bau- oder Entwicklungsphase entsprechend dem Baufortschritt zum Fair Value, d.h. zum Marktwert, bilanziert. Ebenfalls seit 1. Januar 2009 werden gemäss IAS 23 "Fremdkapitalkosten" die anteiligen Zinsen für Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale aktiviert. In der Berichtsperiode wurden somit rund CHF 1.5 Mio. Fremdkapitalkosten auf die Anlagekosten der Neubauprojekte übertragen.

Der Reingewinn erhöhte sich um 48.3% oder CHF 10.2 Mio. auf CHF 31.3 Mio. Ohne Neubewertungseffekte stiegen der EBIT um 3.7% auf CHF 41.6 Mio. [CHF 40.1 Mio.], die EBIT-Marge von 77.0% auf 77.8% und der Reingewinn um 9.6% auf CHF 26.2 Mio. [CHF 23.9 Mio.].

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern nahm gegenüber dem Vorjahresquartal von CHF 64.85 um 4.1% auf CHF 67.54 zu. Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV von CHF 58.43 um 3.6% auf CHF 60.56. Den Aktionären werden gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 21. April 2009 wie im Vorjahr CHF 3.40 je Aktie ausgeschüttet. Die Auszahlung (voraussichtlich per 9. Juli 2009) erfolgt durch Herabsetzung des Nennwerts von CHF 22.20 auf CHF 18.80 je Aktie und entspricht gemessen am Kurs per 31. März 2009 von CHF 51.00 einer ausgezeichneten Barrendite von 6.7%.

#### **Immobilienportfolio auf die Zukunft ausgerichtet**

Per 31. März 2009 erreichte der Wert des Immobilienportfolios CHF 3.82 Mrd. und lag damit 3.7% über dem Vorjahresstand von CHF 3.69 Mrd. Während in der Berichtsperiode keine Handänderungen zu verzeichnen waren, hat Swiss Prime Site nach dem Bilanzstichtag drei nicht strategiekonforme Liegenschaften veräussert. Die Verkaufspreise betrugen insgesamt CHF 32.0 Mio. und lagen rund 6.8% über dem per 31. März 2009 bilanzierten Marktwert.

Auf dem Maag-Areal kommen die Arbeiten an den verschiedenen Bauvorhaben planmässig voran. Am Projekt Prime Tower hat in diesen Tagen der Rohbau der Obergeschosse begonnen. Noch 2009 sollen 20 der insgesamt 36 Stockwerke erstellt werden.

An der PostFinance-Arena in Bern laufen nun die Schlussarbeiten. Das offizielle Einweihungsfest findet am 22. August 2009 statt.

Wie bereits im März 2009 kommuniziert, geht das Management davon aus, dass der Betriebsgewinn (vor Neubewertung) wiederum das hohe Vorjahresniveau erreichen wird und eine EBIT-Marge von mindestens 74% realisiert werden kann. Beim Ertragsausfall wird eine Quote von 4.5 - 5.5% für das Gesamtjahr 2009 erwartet.

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.03.2009	31.03.2008	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	3 822.6	3 686.7	3.7
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	53.3	51.6	3.3
EBITDA	Mio. CHF	51.3	40.2	27.6
EBIT	Mio. CHF	51.3	40.2	27.6
Neubewertung Immobilien (IAS 40), inkl. Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	Mio. CHF	9.7	0.1	---
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurech- nen	Mio. CHF	31.3	21.1	48.3
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurech- nen	Mio. CHF	1 450.0	1 350.8	7.3
Eigenkapitalquote	%	37.4	35.9	4.2
Fremdkapital	Mio. CHF	2 431.4	2 407.8	1.0
Fremdkapitalquote	%	62.6	64.1	-2.3
ROE (gewichtet)	%	8.7	6.3	38.1
ROIC (gewichtet)	%	4.8	4.0	20.0
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.31	0.91	44.0
NAV vor latenten Steuern	CHF	67.54	64.85	4.1
NAV nach latenten Steuern	CHF	60.56	58.43	3.6
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
EBIT	Mio. CHF	41.6	40.1	3.7
EBIT-Marge	%	77.8	77.0	1.0
Gewinn	Mio. CHF	26.2	23.9	9.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.09	1.03	5.8
ROE (gewichtet)	%	7.3	7.1	2.8

\* 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)

### **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 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 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-/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.