

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION IN WHOLE OR IN PART, IN, INTO OR FROM THE UNITED STATES, CANADA OR AUSTRALIA OR ANY OTHER JURISDICTION WHERE TO DO SO WOULD CONSTITUTE A VIOLATION OF THE RELEVANT LAWS OF SUCH JURISDICTION.

MEDIENMITTEILUNG

31. August 2009
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2009

Ertragsstarkes Wachstum fortgesetzt

Olten, 31. August 2009 – Swiss Prime Site entwickelte sich im ersten Halbjahr 2009 wiederum überaus erfreulich. Die Mieterträge erhöhten sich gegenüber der Vorjahresperiode um 2.6% auf CHF 105.9 Mio., wobei die Ertragsausfallquote ausgehend von einem ausserordentlichen tiefen Niveau im Vorjahr (4.9%) nochmals auf 3.7% gesenkt werden konnte. Der EBIT (vor Neubewertungen) nahm um 2.9% auf CHF 82.5 Mio. zu, während der Reingewinn von CHF 69.1 Mio. um 1.6% auf CHF 70.2 Mio. anstieg. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern betrug per 30. Juni 2009 CHF 58.85; bereinigt um Ausschüttungen konnte dieser um 5.1% gegenüber Ende 2008 erhöht werden. Mit dem Erwerb einer rund 30%-igen Beteiligung an der Jelmoli Holding AG und dem Umtauschangebot an die Jelmoli-Aktionäre hat Swiss Prime Site einen weiteren Ausbau im Prime-Segment eingeleitet. Für 2009 wird eine anhaltend positive Entwicklung erwartet.

Trotz der verschärften Rezession entwickelte sich Swiss Prime Site in jeder Hinsicht erfreulich. Die Mieterträge stiegen gegenüber dem ersten Semester 2008 um 2.6% auf CHF 105.9 Mio. (CHF 103.2 Mio.) Im ersten Halbjahr 2009 konnten unter anderem Mietverträge für über 13'000 m² Büroflächen und 2'000 m² Gastroflächen abgeschlossen werden, dies im Wesentlichen in den Gebäuden Cityport in Zürich-Oerlikon, Opus in Zug und in Basel in den Objekten Messeturm und Elisabethenstrasse. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich um 2.9% auf CHF 82.5 Mio. (CHF 80.2 Mio.) und ermöglichte eine anhaltend hohe EBIT-Marge von 76.8% (77.1%). Durch einen leichten Rückgang der Neubewertungen verringerte sich der EBIT nach Neubewertungen um 1.9% auf CHF 110.9 Mio. (CHF 113.1 Mio.). Die Neubewertungen fielen mit CHF 28.3 Mio. wiederum positiv aus, lagen aber CHF 4.6 Mio. unter dem entsprechenden Vorjahreswert (CHF 32.9 Mio.). Der Reingewinn vor Neubewertungen nahm um 5.9% auf CHF 50.3 Mio. (CHF 47.5 Mio.) zu. Der gewichtete Reingewinn nach den ersten sechs Monaten beträgt CHF 2.89 (CHF 2.97) pro Aktie.

Gegenüber Ende 2008 haben sich die Bilanzrelationen als Folge des Erwerbs der rund 30%-igen Beteiligung an der Jelmoli Holding AG verändert. Aufgrund der Zahlungsverpflichtung von CHF 250 Mio. in bar und einer Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage erhöhte sich das Eigenkapital gegenüber 31. Dezember 2008 um netto CHF 254.2 Mio. auf CHF 1'673.0 Mio. Die Nettoveränderung resultiert hauptsächlich aus der Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage von Aktien der Jelmoli Holding AG (CHF + 265.4 Mio.) und der damit verbundenen Schaffung von 4'480'000 neuen Swiss Prime Site-Aktien. Die Eigenkapitalquote nahm gegenüber Ende 2008 von 37.0% auf 37.8% zu. Trotz der leicht gestiegenen Zinsen am Kapitalmarkt konnte die Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten mit 3.1% (3.0%) auf tiefem Niveau gehalten werden. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit ist mit 4.1 Jahren gegenüber dem Vorjahreswert (4.3 Jahre) nur leicht verändert.

Gesamtrendite der Swiss Prime Site-Aktie von 4.7%

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 30. Juni 2009 bei CHF 64.93 (CHF 66.01 per 31. Dezember 2008). Nach latenten Steuern und vor Ausschüttungen stieg der NAV um 5.1% auf CHF 62.25 (CHF 59.25 per 31. Dezember 2008). Nach Ausschüttungen vom 9. Juli 2009 in Höhe von CHF 3.40 pro Aktie betrug der NAV nach latenten Steuern CHF 58.85. Die Ausschüttung erfolgte durch die Herabsetzung des Nennwerts von CHF 22.20 auf CHF 18.80 je Aktie. Der ausbezahlte Betrag entspricht gemessen am Kurs per 31. Dezember 2008 von CHF 50.80 einer Barrendite von 6.7%. Die Gesamtrendite (Kursentwicklung und allfällige Ausschüttungen) der ersten sechs Monate betrug sehr attraktive 4.7% und übertraf damit den Swiss Performance Index (2.1%) deutlich.

Immobilien-Portfolio

Der Immobilienbestand nahm in den ersten sechs Monaten 2009 um CHF 63.1 Mio. oder 1.7% auf CHF 3'848.6 Mio. zu (CHF 3'785.5 Mio. per 31. Dezember 2008). Die positive Veränderung resultierte aus den Investitionen und Neubewertungen bei der PostFinance-Arena in Bern (CHF 16.5 Mio.) und bei den Entwicklungsprojekten auf dem Maag-Areal in Zürich (CHF 61.4 Mio.), aus Wertveränderungen (inklusive Renovationen und Investitionen) bei den bestehenden Liegenschaften (CHF 21.2 Mio.) sowie aus Verkäufen (CHF -36.0 Mio.). Vier kleinere Liegenschaften wurden zu insgesamt CHF 38.2 Mio. verkauft. Der Erlös lag rund 6.2% über dem Marktwert per Ende 2008.

Die PostFinance-Arena wurde am 22. August 2009 nach zweijähriger Bau- und Umbauzeit mit einem Fest für Jung und Alt eröffnet. Auf dem Maag-Areal kommen die Arbeiten an den verschiedenen Projekten planmässig voran. Im August 2009 erfolgte die Grundsteinlegung für die Realisierung des Geschäftsgebäudes Platform, in dem ab Frühjahr 2011 etwa 1'100 Mitarbeitende von Ernst & Young ihren Arbeitsplatz haben werden. Bereits im Oktober 2009 wird am Prime Tower das zehnte von insgesamt 36 Geschossen erstellt sein.

Umtauschangebot an die Aktionäre der Jelmoli Holding AG

Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG hat entschieden, auf die Bedingung zu verzichten, wonach das Angebot nur dann vollzogen wird, wenn Swiss Prime Site mindestens 66.7% der ausgegebenen Aktien der Jelmoli Holding AG hält. Damit gilt das Zustandekommen des Umtauschgebots mit sehr hoher Sicherheit als gewährleistet. Die Frist des Umtauschgebots dauert bis 14. September 2009, die Nachfrist endet am 2. Oktober 2009. Die Publikation des definitiven Endergebnisses ist für den 8. Oktober 2009 vorgesehen.

Kommt der Zusammenschluss zustande, kann sich das Gewinnpotenzial für alle Aktionäre bis in zwei Jahren um voraussichtlich 12 bis 17% (Basis 2008) erhöhen. Zudem darf erwartet werden, dass die kombinierte Unternehmung die Immobilien-Investmentgesellschaft mit einer der höchsten Handelsliquidität und Ausschüttungen sein wird.

Da die Jelmoli Holding AG mit dem "House of Brands" (Detailhandel im Jelmoli-Hauptgeschäft an der Bahnhofstrasse in Zürich) auch Aktivitäten ausserhalb der reinen Immobilienanlagen umfasst, hat der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG das Anlagereglement um einen kurzen Passus ergänzt. Danach sind neu auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften zulässig, "soweit diese im Rahmen der Akquisition von Immobiliengesellschaften oder von Gesellschaften, welche in immobiliennahen Bereichen tätig sind, erworben werden und wertmässig von untergeordneter Bedeutung sind".

Viel versprechende Zukunft

Der hohe Vermietungsstand und die gute Vermietbarkeit der Liegenschaften lassen für 2009 weiterhin eine positive Entwicklung der Swiss Prime Site AG erwarten. Darüber hinaus bergen die Entwicklungsprojekte weiteres Potenzial. Die Ertragsausfallquote dürfte 2009 deutlich unter dem entsprechenden Vorjahreswert liegen. Die EBIT-Marge wird auf hohem Niveau bleiben. Die strategische Entwicklung der Swiss Prime Site AG wird vom Ergebnis des laufenden Umtauschgebots an die Jelmoli-Aktionäre beeinflusst werden.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.06.2009	30.06.2008	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	3 848.6	3 680.2	4.6
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	105.9	103.2	2.6
Ertragsausfallrate	%	3.7	4.9	-24.5
EBITDA	Mio. CHF	110.9	113.1	-1.9
EBIT	Mio. CHF	110.9	113.1	-1.9
Neubewertungserfolg Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	28.3	32.9	-14.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Mio. CHF	70.2	69.1	1.6
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurech- nen	Mio. CHF	1 673.0	1 359.7	23.0
Eigenkapitalquote	%	37.8	36.0	5.0
Fremdkapital	Mio. CHF	2 746.7	2 421.3	13.4
Fremdkapitalquote	%	62.2	64.0	-2.8
ROE (gewichtet)	%	9.9	10.3	-3.9
ROIC (gewichtet)	%	5.0	5.5	-9.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.89	2.97	-2.7
NAV vor latenten Steuern	CHF	64.93	63.77	1.8
NAV nach latenten Steuern	CHF	58.85	57.26	2.8
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	82.5	80.2	2.9
EBIT-Marge	%	76.8	77.1	-0.4
Gesamtergebnis	Mio. CHF	50.3	47.5	5.9
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.07	2.04	1.5
ROE (gewichtet)	%	7.2	8.8	-18.2

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Broschüre zum Umtauschangebot an die Jelmoli-Aktionäre

Daten und Fakten über die strategische Bedeutung sowie die positiven Auswirkungen eines Zusammenschlusses der beiden Gesellschaften finden Sie in der Broschüre mit dem Titel "**Neue Dimension, neue Perspektiven**". Die Publikation kann elektronisch bezogen werden auf www.swiss-prime-site.ch/umtauschangebot. Sie können auch eine gedruckte Version bestellen, entweder per E-Mail an info@swiss-prime-site.ch oder per Telefon unter 062 213 06 06.

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 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 1.5 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 / 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.

WICHTIGE WEITERE INFORMATIONEN

This press release and related materials do not constitute an offer or invitation to sell or purchase or tender any securities, pursuant to the Offer or otherwise. Holders of Jelmoli shares ("Jelmoli Shareholders") are advised to read carefully the prospectus and other formal documentation in relation to the Offer once it has been despatched. This will contain the full terms and conditions of the Offer, including details of how the Offer may be accepted.

Furthermore, this press release is not a preliminary announcement within the meaning of Swiss takeover laws, is not binding and has no legal effects, whatsoever. Only the German and the French versions of the formal preliminary announcement that are being published by electronic and Swiss print media are legally relevant for purposes of Swiss takeover laws. Please consult these formal preliminary announcements for relevant information on the prospective Offer.

The availability of the Offer to Jelmoli Shareholders who are not resident in and citizens of Switzerland may be affected by the laws of the relevant jurisdictions in which they are located or of which they are citizens. Such persons should inform themselves of, and observe, any applicable legal or regulatory requirements of their jurisdictions. Further details in relation to shareholders who are not resident in and citizens of Switzerland are contained in the prospectus containing the Offer.

Unless otherwise determined by Swiss Prime Site ("Bidder"), and permitted by applicable law and regulation, the Offer is not expected to be made, directly or indirectly, in, into or from the United States, Canada or Australia or any jurisdiction where to do so would constitute a breach of laws in that jurisdiction or by any means or instrumentality (including, without limitation, facsimile transmission, telephone and the internet) of interstate or foreign commerce, or of any facility of a national securities exchange, of the United States, Canada or Australia or such other jurisdiction and the Offer is not expected to be capable of acceptance by any such use, means instrumentality or facility or from within the United States, Canada or Australia or such other jurisdiction. Accordingly, copies of this press release are not being, and must not be, mailed or otherwise forwarded, distributed or sent in, into or from the United States, Canada or Australia or any jurisdiction where to do so would constitute a breach of securities laws in that jurisdiction. Persons receiving this press release (including custodians, nominees and trustees) should observe these restrictions and should not send or distribute this press release in, into or from any such jurisdictions. Notwithstanding the foregoing, Bidder retains the right to permit the Offer to be accepted and any sale of securities pursuant to the Offer to be completed if, in its sole discretion, it is satisfied that the transaction in question can be undertaken in compliance with applicable law and regulation.

"United States" means the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States and the District of Columbia.

Forward-looking statements

This presentation may contain forward-looking statements based on current expectations, estimates, forecasts and projections about the businesses and the industries in which the companies mentioned operate as well as management's beliefs and assumptions. Forward-looking statements may be identified by the use of forward-looking terms such as "may," "will," "expects," "believes," "anticipates," "plans," "estimates," "projects," "targets," "forecasts," and "seeks" or the negative of such terms or other variations on such terms or comparable terminology. These statements are not guarantees of future performance and involve risks, uncertainties and assumptions that could cause actual outcomes and results to differ materially. These risks and uncertainties include, but are not limited to, the risk that Swiss Prime Site's and Jelmoli's businesses will not be integrated. This cautionary statement is applicable to all forward-looking statements contained in this press release. We undertake no obligation to update, amend or clarify forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.