

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

22. Oktober 2009
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 30. September 2009

Solides Wachstum

Olten, 22. Oktober 2009 – Die Swiss Prime Site AG hat auch im dritten Quartal 2009 sehr gut gearbeitet. Der Mietertrag nahm per 30. September 2009 um 2.1% auf CHF 158.1 Mio. zu. Die Ertragsausfallquote konnte von 4.7% auf 4.0% gesenkt werden. Mit CHF 105.5 Mio. übertraf der Reingewinn das Vorjahresergebnis um beträchtliche 18.9%. Das Immobilienportfolio lag mit CHF 3.8 Mrd. (+0.5%) im Bereich des entsprechenden Vorjahreswerts.

Die Swiss Prime Site AG hat ihre hohe Entwicklungsdynamik auch im dritten Quartal 2009 fortgesetzt und rundum überzeugende Ergebnisse erwirtschaftet. Die Mieteinnahmen der ersten neun Monate 2009 erreichten CHF 158.1 Mio., was gegenüber den CHF 154.9 Mio. der Vorjahresperiode einem Plus von 2.1% entspricht. Die Ertragsausfallquote reduzierte sich von 4.7% auf ausserordentlich tiefe 4.0%. Zusätzlich zu den Mieteinnahmen konnte Swiss Prime Site im dritten Quartal 2009 einen Ertrag von CHF 11.0 Mio. aus ihrer im Mai 2009 erworbenen Beteiligung von rund 30% am Aktienkapital der Jelmoli Holding AG verbuchen. Die bisher aufgelaufenen Kosten im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Umtauschangebot der Swiss Prime Site AG an die Jelmoli-Aktionäre belaufen sich auf rund CHF 6.2 Mio. und sind im Ergebnis per 30. September 2009 enthalten.

Gegenüber dem Wert per 30. Juni 2009 nahmen die Neubewertungen um CHF 10.7 Mio. auf CHF 39.0 Mio. zu. Diese Zunahme im dritten Quartal ist auf die Marktwerthöhung des Prime Tower in Zürich zurückzuführen. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 7.7% auf CHF 165.5 Mio. (CHF 153.6 Mio.). Der Reingewinn erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um nicht weniger als 18.9% auf CHF 105.5 Mio. (CHF 88.7 Mio.). Ohne Neubewertungseffekte nahm der EBIT um 4.9% auf CHF 126.6 Mio. (CHF 120.7 Mio.) zu. Daraus resultierte eine EBIT-Marge von 74.5% (76.7%).

Verlässlich hohe Rendite

Mit CHF 60.10 lag der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern am 30. September 2009 3.5% über dem Vorjahresniveau (CHF 58.08). Vor latenten Steuern belief sich der NAV auf CHF 66.20 (CHF 64.79).

Der Gewinn pro Aktie stieg um 8.4% auf CHF 4.11. Gemessen am Aktienkurs per 30. September 2009 von CHF 54.75 verzeichnete Swiss Prime Site in den ersten neun Monaten 2009 eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung) von 15.1%. Der Vergleichsindex SWX Real Estate Sektor Index stieg im gleichen Zeitraum um 30.3%; der SPI nahm um 15.1% zu.

Kontinuierliches Upgrading des Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio erreichte am 30. September 2009 einen Wert von CHF 3.8 Mrd., 0.5% mehr als vor Jahresfrist. Mitte September 2009 wurde das Pizol-Center in Mels (SG), das per 30. Juni 2009 mit CHF 101.6 Mio. bewertet war, zu CHF 102.0 Mio. verkauft. Die Veräusserung des voll vermieteten Einkaufszentrums erfolgte im Zeichen der angekündigten Portfoliobereinigung und der Fokussierung auf strategische Liegenschaften in wichtigen Wirtschaftsagglomerationen. Zusammen mit den anderen fünf kleineren, wenig strategiekonformen Liegenschaften hat Swiss Prime Site somit in den ersten neun Monaten 2009 für insgesamt CHF 149.7 Mio. Objekte devestiert. Der gesamte Verkaufserlös lag rund 2% über den ausgewiesenen Marktwerten.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 3.7 Jahren 2.9%. Die Eigenkapitalquote stieg innert Jahresfrist von 36.3% auf 39.1%.

Die Arbeiten am Prime Tower verlaufen nach Plan. Bereits im nächsten Februar wird das 20. Stockwerk errichtet sein und der Mieterausbau beginnen können. Die Fertigstellung des 36-geschossigen Geschäftsgebäudes auf dem Maag-Areal in Zürich West ist für April 2011 terminiert.

Erfreulicher Ausblick und neue Perspektiven mit Jelmoli

Für 2009 rechnet Swiss Prime Site mit einer Ertragsausfallquote, die unter dem Vorjahresstand von 4.5% liegt, und einer weiterhin hohen EBIT-Marge. Der Reingewinn dürfte im laufenden Geschäftsjahr wie bereits mitgeteilt rund 10% höher ausfallen als im Vorjahr, dies ohne die möglichen Einflüsse aus der Jelmoli-Transaktion.

Der bevorstehende Zusammenschluss mit der Jelmoli Holding AG macht Swiss Prime Site zur quantitativ und qualitativ führenden Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Das beträchtliche Potenzial zur Kostensenkung sowie zur Ertragssteigerung wird zielstrebig ausgeschöpft werden und die Attraktivität der neuen Gruppe nachhaltig stärken.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.09.2009	30.09.2008	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	3 765.6	3 745.7	0.5
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	158.1	154.9	2.1
Ertragsausfallrate	%	4.0	4.7	-14.9
EBITDA	Mio. CHF	165.5	153.6	7.7
EBIT	Mio. CHF	165.5	153.6	7.7
Neubewertungserfolg Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	39.0	32.9	18.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	105.5	88.7	18.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	1 708.2	1 379.3	23.8
Eigenkapitalquote	%	39.1	36.3	7.7
Fremdkapital	Mio. CHF	2 655.2	2 416.2	9.9
Fremdkapitalquote	%	60.9	63.7	-4.4
ROE (gewichtet)	%	9.6	8.7	10.3
ROIC (gewichtet)	%	5.1	4.9	4.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.11	3.79	8.4
NAV vor latenten Steuern	CHF	66.20	64.79	2.2
NAV nach latenten Steuern	CHF	60.10	58.08	3.5
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	126.6	120.7	4.9
EBIT-Marge	%	74.5	76.7	-2.9
Gesamtergebnis	Mio. CHF	75.0	70.9	5.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.92	3.03	-3.6
ROE (gewichtet)	%	7.0	8.7	-19.5

* 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 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 1.6 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.

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 Jelvoli shares ("Jelvoli 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 Jelvoli 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 Jelmolli'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.