

MEDIENMITTEILUNG

17. Mai 2011

Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 31. März 2011

Gewinn um mehr als 20% erhöht

Olten, 17. Mai 2011 – Swiss Prime Site verzeichnete im ersten Quartal 2011 eine Gewinnzunahme von 21.2% auf CHF 57.8 Mio. Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg um 2.8% auf CHF 94.0 Mio. Bei einem Immobilienbestand von CHF 8.08 Mrd. hielt sich die Ertragsausfallrate mit 5.1% auf einem relativ tiefen Niveau. Die Perspektiven für das Gesamtjahr bleiben erfreulich.

In einem wachstumsfreundlichen Umfeld entwickelte sich Swiss Prime Site im ersten Quartal 2011 sehr positiv. Der Gewinn erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 21.2% auf CHF 57.8 Mio. (CHF 47.7 Mio.). Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg von CHF 91.4 Mio. um CHF 2.6 Mio. oder 2.8% auf CHF 94.0 Mio. Die Neubewertungen der laufenden Projekte trugen CHF 12.2 Mio. (CHF 7.7 Mio.) zum EBIT bei.

"Die sehr erfreuliche Ertragsentwicklung ist sowohl auf unser dynamisches Portfoliomanagement, die Optimierungen in der Finanzierungsstruktur als auch die erzielten Synergien nach der Jelmoli-Übernahme zurückzuführen", erklärte CEO Markus Graf.

Der Mietertrag reduzierte sich als Folge der Devestitionen und einer leichten Zunahme der Leerstände und Ertragsausfälle um 3.6% auf CHF 100.8 Mio. (CHF 104.6 Mio.). Die Ertragsausfallrate betrug 5.1% (3.8%). Der betriebliche Ertrag erreichte CHF 139.1 Mio. (CHF 144.7 Mio.). Davon entfielen CHF 41.8 Mio. (CHF 44.1 Mio.) auf das Segment Detailhandel, das grösstenteils aus dem Warenhaus Jelmoli an der Zürcher Bahnhofstrasse (The House of Brands) besteht, welches einen Detailhandelsertrag von netto CHF 36.5 Mio. (CHF 35.0 Mio.) erwirtschaftete.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich von CHF 72.03 um 1.8% auf CHF 73.36 und nach latenten Steuern von CHF 60.17 um 1.8% auf CHF 61.23. Die Aktionäre erhielten gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 19. April 2011 wie im Vorjahr CHF 3.50 je Aktie ausbezahlt. Die verrechnungssteuerfreie Ausschüttung am 28. April 2011 wurde aus den Reserven aus Kapitaleinlagen vorgenommen. Sie ergab auf dem Jahresendkurs 2010 von CHF 69.75 eine überaus attraktive Barrendite von 5.0%.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio wurde per 31. März 2011 mit CHF 8.08 Mrd. bewertet (CHF 8.10 Mrd.). Dieser Wert berücksichtigt die Verkäufe von vier Liegenschaften in der Berichtsperiode zu insgesamt CHF 30.0 Mio. (Marktwert per 31. Dezember 2010 CHF 28.5 Mio.). Vom Verkaufserlös entfielen CHF 24.6 Mio. auf ein Geschäftshaus an der Kreuzstrasse in Zürich und eine Gewerbeliegenschaft an der Fegistrasse in Spreitenbach. Die Veräusserungen sind Teil des bereits früher kommunizierten und im Vorjahr begonnenen Devestitionsprogramms.

Im Januar 2011 erwarb Swiss Prime Site das Immobilienprojekt SkyKey in Zürich-Nord, in welches sie rund CHF 230 Mio. investieren wird. Das Geschäftsgebäude weist 18 Obergeschosse sowie eine Mietfläche von 40'000 m² auf und wird im Sommer 2014 bezugsbereit sein. Es wird im LEED-Standard gebaut und ist langfristig an die Zürich Versicherungsgesellschaft AG vermietet.

Auf dem Maag-Areal in Zürich nähern sich der Prime Tower sowie die Nebengebäude Diagonal und Cubus ihrer Fertigstellung. Die ersten Büromieter werden ihre Flächen plangemäss im Sommer 2011 beziehen. Die Vermietungsrate liegt derzeit bei 94%. Aufgrund des grossen Interesses rechnet Swiss Prime Site bis zum Jahresende mit einer Vollvermietung. Die Arbeiten für den Ausbau des Gastronomie- und Konferenzbereichs auf den beiden obersten Etagen haben begonnen. Die Eröffnung des Restaurants Clouds ist zusammen mit der offiziellen Einweihung des Prime Tower Ende November 2011 vorgesehen. Im benachbarten Geschäftshaus Platform, das vollumfänglich von Ernst & Young gemietet wird, laufen bereits die Vorbereitungen für den Bezug.

Ausblick

Die positiven wirtschaftlichen Aussichten bieten für strategisch gut aufgestellte und breit diversifizierte Immobilien-Investmentgesellschaften ein nach wie vor sehr gutes Umfeld. Swiss Prime Site rechnet für 2011 mit einer Ertragsausfallquote von 4.5% bis 5.0% und einem, wie bereits anlässlich der Medienkonferenz kommunizierten, besseren Ergebnis (exklusive Sondereffekte).

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.03.2011	31.03.2010	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 075.5	8 100.3	-0.3
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	100.8	104.6	-3.6
Ertragsausfallrate	%	5.1	3.8	34.2
Detailhandelsumsatz netto	Mio. CHF	36.5	35.0	4.3
EBITDA	Mio. CHF	98.0	95.7	2.4
EBIT	Mio. CHF	94.0	91.4	2.8
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	12.2	7.7	58.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	57.8	47.7	21.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	59.1	49.1	20.4
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 326.2	3 245.2	2.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	38.1	3.9
Fremdkapital	Mio. CHF	5 077.9	5 244.6	-3.2
Fremdkapitalquote	%	60.4	61.5	-1.8
Minderheitsanteile	Mio. CHF	0.0	34.4	-100.0
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital	%	0.0	0.4	-100.0
ROE (gewichtet)	%	7.0	5.8	20.7
ROIC (gewichtet)	%	3.9	3.7	5.4
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.06	0.88	20.5
NAV vor latenten Steuern	CHF	73.36	72.03	1.8
NAV nach latenten Steuern	CHF	61.23	60.17	1.8
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	81.8	83.7	-2.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	54.2	48.7	11.3
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.00	0.90	11.1
ROE (gewichtet)	%	6.6	6.0	10.0

* 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 führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von CHF 8.1 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 3.9 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.