

MEDIENMITTEILUNG

8. September 2011
Zur sofortigen Veröffentlichung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2011

Gewinnsteigerung von über 40%

Olten, 8. September 2011 – Die Swiss Prime Site AG erhöhte im ersten Halbjahr 2011 den Gewinn um 41.1% auf CHF 152.4 Mio. und den EBIT um 18.1% auf CHF 241.5 Mio. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern lag per 30. Juni 2011 bei CHF 59.50 oder 3.0% über dem Vorjahreswert. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich auf CHF 8.18 Mrd.

Als führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz profitierte die Swiss Prime Site AG im ersten Semester 2011 vom allgemein robusten Wirtschaftsumfeld, von den tiefen Zinsen und dem steigenden Interesse an indirekten Immobilienanlagen. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 18.1% auf CHF 241.5 Mio. (CHF 204.5 Mio.). Dazu trugen Neubewertungen CHF 77.8 Mio. (CHF 40.4 Mio.) bei. Einschliesslich Neubewertungen stieg der Gewinn um 41.1% auf CHF 152.4 Mio. (CHF 108.0 Mio.). Der Gewinn vor Neubewertungen erhöhte sich um 23.8% auf CHF 105.1 Mio. (CHF 84.9 Mio.), woraus ein gewichteter Gewinn pro Aktie von CHF 1.93 (CHF 1.57) resultierte. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen wurde ein Gewinn pro Aktie von CHF 2.81 (CHF 2.00) erzielt, 40.5% höher als in der Vorjahresperiode. "Das erste Halbjahr stand klar im Zeichen des qualitativen Wachstums, wie die deutliche Stärkung der Ertragskraft bei relativ bescheidenem Portfoliowachstum belegt", erklärte CEO Markus Graf.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag per 30. Juni 2011 bei CHF 72.04 (CHF 72.11 per 31. Dezember 2010). Nach latenten Steuern betrug der NAV CHF 59.50 (CHF 60.14). Die am 28. April 2011 entrichtete Auszahlung an die Aktionäre im Betrag von CHF 3.50 je Aktie erfolgte als verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven. Gemessen am Kurs per 31. Dezember 2010 entsprach die Ausschüttung einer Barrendite von 5.0%. Die Swiss Prime Site-Aktie entwickelte sich in der Berichtsperiode mit einem Plus von 8.5% erneut besser als der Swiss Performance Index SPI (-1.8%).

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.2 (3.9) Jahren 2.8% (2.8%).

Die Nettomietträge nahmen gegenüber der Vorjahresperiode um 3.6% auf CHF 203.8 Mio. (CHF 211.4 Mio.) ab. Die Abnahme ist hauptsächlich auf Verkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung zurückzuführen. Die Ertragsausfallquote erhöhte sich als Folge punktueller Leerstände in einzelnen Immobilien von 4.0% auf 4.9%. Der gesamte betriebliche Ertrag verminderte sich um 5.7% auf CHF 279.1 Mio. (CHF 295.9 Mio.). In diesem Betrag ist der um 3.4% gestiegene Nettodetailhandelsumsatz von CHF 73.7 Mio. (CHF 71.3 Mio.) des Segments Detailhandel enthalten. Davon stammten CHF 68.8 Mio. (CHF 66.6 Mio.) aus dem Verkauf-

umsatz, den das Warenhaus Jelmoli - The House of Brands auf eigenbewirtschafteten Flächen erzielte. Das Hotel Ramada Encore in Genf steuerte knapp CHF 5 Mio. (CHF 4.7 Mio.) zum Segmentumsatz bei. Beim Umsatzvergleich des Segments Detailhandel ist zu berücksichtigen, dass die Vorjahreszahl CHF 6.8 Mio. Umsätze aus dem Kreditkartengeschäft der im Mai 2010 verkauften Jelmoli Bonus Card AG enthält.

Die Bilanzrelationen haben sich nur unwesentlich verändert. Das Eigenkapital betrug CHF 3 232.3 Mio. (CHF 3 136.7 Mio. am 30. Juni 2010) und das Fremdkapital CHF 5 300.7 Mio. (CHF 5 387.0 Mio.). Daraus resultierten eine leicht höhere Eigenkapitalquote von 37.9% (36.8%) respektive eine Fremdkapitalquote von 62.1% (63.2%). Der ROE erhöhte sich deutlich von 6.8% auf 9.4%.

Am 21. Juni 2011 emittierte Swiss Prime Site eine zweite Wandelanleihe im Betrag von CHF 190.4 Mio. mit einem Zinssatz von 1.875% und einer Laufzeit von 5 Jahren. Die Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe im Betrag von CHF 175.0 Mio. wurde nach dem Bilanzstichtag am 5. Juli 2011 zurückbezahlt.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio wurde per 30. Juni 2011 mit CHF 8.18 Mrd. (CHF 8.02 Mrd. am 31. Dezember 2010) bewertet. Es setzte sich aus 175 Bestandesliegenschaften, 12 Baulandparzellen, den 5 Entwicklungsprojekten Prime Tower, Platform und Maaghof in Zürich, Stücki Business Park in Basel sowie dem im Januar 2011 erworbenen Entwicklungsareal SkyKey in Zürich Oerlikon zusammen. Sieben nicht strategiekonforme Objekte – darunter das Gewerbehäuser an der Fegistrasse in Spreitenbach und das Geschäftsgebäude an der Kreuzstrasse in Zürich – wurden mit Gewinn verkauft.

Gegenüber Ende 2010 erhöhte sich der Portfoliowert um 2.0% oder CHF 160.9 Mio. Die Zunahme resultierte aus Wertänderungen und Investitionen der Projekte auf dem Maag-Areal in Zürich (CHF +71.1 Mio.) und dem Stücki-Areal (Stücki Business Park) in Basel (CHF +5.4 Mio.), aus Investitionen und Wertänderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF +69.4 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +1.8 Mio.), dem Kauf des Entwicklungsprojekts SkyKey in Zürich-Nord (CHF +44.5 Mio.) sowie den oben genannten Verkäufen (CHF -31.3 Mio.). Der Wert der Bestandesliegenschaften erhöhte sich im Berichtszeitraum um 0.9%.

Im Prime Tower verlaufen die Innen- und Mieterausbauten nach Plan. Erste Mieter bezogen in der Berichtsperiode ihre Räumlichkeiten. Auf den obersten Etagen wird engagiert am Ausbau des einzigartigen Gastronomie- und Konferenzbereichs mit dem Fine-Dining-Restaurant „Clouds“ gearbeitet. Am 23. Juni 2011 bezogen rund 1 000 Mitarbeitende von Ernst & Young ihren neuen Firmensitz im Gebäude Platform. Die Mieterträge aus den im zweiten Halbjahr 2011 fertig gestellten und praktisch voll vermieteten Bauprojekten auf dem Maag Areal werden die Ertragsituation positiv beeinflussen.

Im Basler Einkaufszentrum Stücki konnte mit Toys'R'Us ein weiterer Ankermieter (neben Migros, H&M und Saturn) gewonnen werden. Die amerikanische Spielwarenkette wird im Oktober 2011 einen rund 2 000 m² grossen Fachmarkt eröffnen. Im gegenüberliegenden Stücki Business Park ist die fünfte und letzte Etappe im August 2011 fertig gestellt worden. Gespräche mit verschiedenen Mietinteressenten, vorwiegend aus der Region, befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

In Olten wird die umfassende Renovation des Usego-Gebäudes Ende September abgeschlossen sein. Ein grosser Teil der Mietflächen ist bereits vermietet, Anfragen von weiteren Mietinteressenten liegen vor.

Die vorgesehene Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon verläuft nach Plan. Die Translokation dieses Backsteinbaus ist für März 2012 terminiert.

Ausblick

Die Unsicherheiten über die Kreditwürdigkeit führender Industriestaaten und über die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen haben ein politisch und wirtschaftlich volatiles Umfeld geschaffen und zu einer deutlichen Erstarkung des Schweizer Frankens gegenüber den wichtigsten Währungen Euro und US-Dollar geführt. Die Wirtschaftsindikatoren für die Schweiz lassen weiterhin ein Wachstum, eine ansprechende Konsumnachfrage sowie eine weiter wachsende Bevölkerung und eine gute Beschäftigungslage erwarten. Fundamental bleiben die Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung von Swiss Prime Site gut. Der Bedarf an hochwertigen Verkaufs- und Büroflächen an privilegierten städtischen Lagen bleibt hoch und begünstigt Immobiliengesellschaften mit einer überdurchschnittlich hohen Portfolioqualität. Swiss Prime Site rechnet für die zweite Hälfte des Jahres 2011 mit einer Ertragsausfallrate um 5% und einem Betriebsgewinn (EBIT vor Neubewertungseffekten), der über dem Stand der Vorjahresperiode liegt.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.06.2011	30.06.2010	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 181.2	8 137.5	0.5
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	203.8	211.4	-3.6
Ertragsausfallrate	%	4.9	4.0	22.5
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	73.7	71.3	3.4
EBITDA	Mio. CHF	249.7	217.3	14.9
EBIT	Mio. CHF	241.5	204.5	18.1
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	77.8	40.4	92.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	152.4	108.0	41.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	154.9	110.5	40.2
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 232.3	3 136.7	3.0
Eigenkapitalquote	%	37.9	36.8	3.0
Fremdkapital	Mio. CHF	5 300.7	5 387.0	-1.6
Fremdkapitalquote	%	62.1	63.2	-1.7
ROE (gewichtet)	%	9.4	6.8	38.2
ROIC (gewichtet)	%	5.1	4.3	18.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.81	2.00	40.5
NAV vor latenten Steuern	CHF	72.04	69.64	3.4
NAV nach latenten Steuern	CHF	59.50	57.74	3.0
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	163.7	164.2	-0.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	105.1	84.9	23.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.93	1.57	22.9
ROE (gewichtet)	%	6.6	5.4	22.2

* 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

Übertragung im Internet

Die Live-Übertragung der Bilanzmedienkonferenz im Internet in Deutsch und Englisch finden Sie unter: www.swiss-prime-site.ch/pressconference

Die Video-Aufzeichnungen sind ab ca. 14 Uhr in der Rubrik Medien unter www.swiss-prime-site.ch abrufbar.

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio im Wert von CHF 8.2 Mrd. besteht aus erstklassigen, wertbeständigen Verkaufs- und Geschäftsliegenschaften an besten Lagen. Swiss Prime Site zeichnet sich aus durch ein erfahrenes Management, schlanke Strukturen und tiefe Kosten, eine hohe Ertrags- und Kapitalkraft sowie ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil. Die Gesellschaft ist seit 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 3.9 Mrd. auf.

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.