

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

18. März 2010
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2009

Ertragsstarkes Geschäftsjahr

Olten, 18. März 2010 – Die Swiss Prime Site AG konnte durch die Übernahme der Jelmoli Holding AG ihr Immobilienportfolio auf CHF 8.1 Mrd. ausbauen und gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppeln. Die Mieterträge nahmen 2009 um 21.5% auf CHF 251.7 Mio. zu. Die Ertragsausfallquote sank von 4.5% auf 4.0%. Beeinflusst von Sonderfaktoren stieg der Reingewinn um 61.0% auf CHF 187.4 Mio. Der Generalversammlung vom 21. April 2010 wird eine um CHF 0.10 auf CHF 3.50 je Aktie erhöhte Ausschüttung beantragt, was eine Barrendite von 6.0% ergibt. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) per 31. Dezember 2009 nahm um 0.5% auf CHF 59.52 zu. Im laufenden Jahr rechnet Swiss Prime Site mit weitgehend stabilen Mieteinnahmen und einer Ertragsausfallquote von 4.5 bis 5.0%.

Durch den Zusammenschluss mit der Jelmoli-Gruppe wurde Swiss Prime Site 2009 die führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Im Konzernabschluss 2009 sind die Jelmoli-Zahlen seit dem 29. Oktober 2009 (Übernahmedatum) enthalten. Die Mieterträge von Swiss Prime Site erhöhten sich im Berichtsjahr von CHF 207.1 Mio. um 21.5% auf CHF 251.7 Mio. Die Ertragsausfallquote betrug 4.0% (4.5%) und lag wiederum deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt für Büro- und Verkaufsflächen. "Der Ausfall von lediglich 4% der Mieteinnahmen ist ein deutliches Zeichen für die unverändert hohe Qualität unseres nun über CHF 8 Mrd. grossen Portfolios", erklärt CEO Markus Graf.

Zusammen mit den Erträgen aus dem neuen Segment Detailhandel von CHF 39.8 Mio. stieg der betriebliche Ertrag auf CHF 291.6 Mio. (CHF 209.4 Mio.). Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um CHF 18.5 Mio. oder 9.2% auf CHF 219.4 Mio. (CHF 200.9 Mio.). Der Betriebsgewinn enthält einen positiven Neubewertungseffekt der Liegenschaften und Entwicklungsareale von CHF 53.9 Mio. (CHF 42.3 Mio.).

Der Reingewinn stieg um 61.0% auf CHF 187.4 Mio. (CHF 116.4 Mio.). Knapp die Hälfte der Zunahme, nämlich CHF 32.8 Mio., resultierte aus dem Erfolg, den die rund 30-%ige Beteiligung an der Jelmoli Holding AG bis zur Vollkonsolidierung per Übernahmedatum 29. Oktober 2009 generierte. Einen weiteren übernahmebedingten Einmaleffekt löste die neu auf 20 Jahre (bisher zwei Jahre) geschätzte Mindesthaltedauer der Immobilien aus. Diese Anpassung führte 2009 zu einem latenten Steuerertrag von CHF 31.0 Mio. Die gesamten Übernahmekosten sind im Abschluss 2009 mit CHF 28.3 Mio. enthalten.

Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich um 25.2% auf CHF 117.1 Mio. (CHF 93.5 Mio.). Der gewichtete Gewinn je Aktie nahm von CHF 4.95 auf CHF 6.09 zu (+23.0%). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern belief sich am 31. Dezember 2009 auf CHF 71.22. Dies sind 7.9% mehr als Ende 2008 (CHF 66.01). Nach latenten Steuern nahm der NAV um 0.5% auf CHF 59.52 (CHF 59.25) zu.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 3.4 (4.4) Jahren 2.8% (3.0%).

Gesteigerte Ausschüttung und höhere Visibilität

Aufgrund der anhaltenden Ertragsstärke und der nach wie vor positiven Aussichten für 2010 wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 21. April 2010 eine auf CHF 3.50 (CHF 3.40) erhöhte Ausschüttung je Aktie beantragen. Die vorgesehene Ausschüttung soll wiederum über eine Nennwertreduktion erfolgen. Sie ergibt eine Barrendite von 6.0% (6.7%) auf den Jahresschlusskurs von CHF 58.00 (Jahresschlusskurs 2008: CHF 50.80).

Die Liquidität und die Handelbarkeit der Swiss Prime Site-Namenaktien haben stark zugenommen. Das tägliche Handelsvolumen beträgt seit Abschluss der Übernahme rund CHF 8.5 Mio. Die Börsenkapitalisierung betrug am 31. Dezember 2009 CHF 3.2 Mrd. Durch die Aufnahme in wichtige Indizes wie EPRA, SMIM oder Stoxx konnte die Visibilität von Swiss Prime Site markant erhöht werden. In den neuen Immobilienindizes, welche die SIX Swiss Exchange am 1. Dezember 2009 lancierte, spielt Swiss Prime Site eine Schlüsselrolle. Die Aktien von Swiss Prime Site sind im Gesamtindex SXI Swiss Real Estate mit über 10% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit rund 42% gewichtet.

Portfoliowert mehr als verdoppelt

Das Immobilienportfolio erhöhte sich vor allem als Folge des Zusammenschlusses mit der Jelmoli-Gruppe von CHF 3.8 Mrd. auf CHF 8.1 Mrd. Bei den Marktwerten nach Regionen reduzierte sich der Anteil Zürichs von 45% auf 38%, während der Anteil Genfs von 9% auf 22% stieg. Gemessen am Nettomietsertrag fielen 41% (22%) auf Verkaufsflächen und 36% (57%) auf Büroflächen. Die Verdoppelung des Portfolios wirkte sich auch positiv auf die Diversifikation der Mieterstruktur aus. So generierten die fünf grössten externen Mieter in der Berichtsperiode 30.8% der Mieterträge gegenüber einem Anteil von 45.0% im Vorjahr. Grösste externe Mieter waren 2009 Coop mit 9.6% und die UBS AG mit 6.2% (im Vorjahr die UBS AG mit 15.6% und die Credit Suisse-Gruppe mit 10.6%).

Das Immobilienportfolio umfasste am 31. Dezember 2009 230 Liegenschaften (120). Darunter befinden sich 17 Baulandparzellen sowie die Projekte Prime Tower (mit den Nebengebäuden Diagonal und Cubus) und Platform auf dem Maag-Areal in Zürich, Business Park 60 (vierte und fünfte Etappe) auf dem Stücki-Areal in Basel und Usego in Olten. Neun Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt CHF 155.4 Mio. wurden veräussert. Dabei fiel der Verkauf des Pizol-Centers in Mels zu CHF 102.0 Mio. am stärksten ins Gewicht.

Im laufenden Jahr wird Swiss Prime Site mit der angekündigten Portfoliobereinigung beginnen.

Neubauprojekte verlaufen nach Plan

Am Prime Tower auf dem Maag-Areal in Zürich West waren im Februar 2010 24 Stockwerke errichtet. In den unteren Geschossen hat bereits der Innenausbau begonnen. Auch die Arbeiten an den beiden Nebengebäuden Cubus und Diagonal sowie am Dienstleistungsgebäude Platform kommen planmässig voran. Das Investitionsvolumen der vier Neubauten beträgt rund CHF 355 Mio. Aktuell sind 65% (Basis Mietertrag) der neuen Flächen vermietet.

Als Teile der Arealüberbauung Stücki in Basel konnten im September 2009 das Einkaufszentrum und das Hotel eröffnet werden. Der Vermietungsstand beträgt 95%. Vom Stücki Business Park, einem lang gezogenen Gewerbe- und Bürohaus mit insgesamt zehn Etagen und rund 37 000 m² Mietfläche, sind derzeit drei von fünf Etappen abgeschlossen. Die vierte Etappe steht im Rohbau. Die Realisierung der fünften und letzten Etappe ist angelaufen und dürfte Mitte 2011 abgeschlossen sein. Der Vermietungsstand Ende 2009 betrug 53%.

Segment Detailhandel

Im neuen Segment Detailhandel sind die Ergebnisse seit der Übernahme per 29. Oktober 2009 bis zum Bilanzstichtag erfasst. Der Warenumsatz im The House of Brands betrug netto CHF 32.8 Mio. Auf Jahresbasis wurde 2009 auf selbst bewirtschafteten Verkaufsflächen ein Nettoumsatz von rund CHF 154 Mio. erzielt. Diese Summe liegt wegen der umbaubedingten Stilllegung von Teilflächen leicht unter dem Vorjahr. Der Ertrag aus Vermietung betrug CHF 4.9 Mio. (auf Jahresbasis rund CHF 17.0 Mio.). Das House of Brands wird bis Ende Oktober 2010 in mehreren Etappen ausgebaut und als führendes Warenhaus gestärkt. Der Erlös aus dem Hotel Ramada Encore in Genf erreichte wie im Vorjahr CHF 1.6 Mio. Die im Kreditkartengeschäft tätige Jelmoli Bonus Card AG erzielte 2009 einen Umsatz von rund CHF 654 Mio. (CHF 600 Mio.).

Erfolgreiche Integration und Verstärkung des Managements

Der Prozess zur Integration der Jelmoli-Gruppe wurde im November 2009 gestartet. Beinahe allen Mitarbeitenden des Segments Immobilien konnte noch vor Weihnachten ein Arbeitsplatz angeboten werden. Dem Geschäftsmodell der Swiss Prime Site AG entsprechend, befinden sich die meisten dieser Arbeitsplätze bei Partnerfirmen. Die Vorbereitungen für die rechtlichen und steuerlichen Strukturbereinigungen sind fast abgeschlossen. Damit ist der ganze Integrationsprozess weit fortgeschritten und wird planmässig per Ende März 2010 abgeschlossen.



In diesem Integrationsprozess von Jelmoli in die Swiss Prime Site hat Herr Michael Müller, CEO der Jelmoli Holding AG, eine tragende Rolle wahrgenommen und wesentlich zur erfolgreichen Integration beigetragen. Er wird sich nach Vollendung des Prozesses Ende März 2010 einer neuen beruflichen Herausforderung zuwenden. Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site dankt Herrn Müller für sein engagiertes und erfolgreiches Wirken.

Die Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG wird per 1. April 2010 durch Herrn Hanspeter Grüniger, CEO des House of Brands, verstärkt. Er verfügt über profundes Wissen sowie jahrzehntelange Erfahrung im Detailhandel und wird das Geschäft mit der bewährten Strategie weiterentwickeln.

Stabile Entwicklung im laufenden Jahr

Im Geschäftsjahr 2010 rechnet Swiss Prime Site trotz den Unsicherheiten über die Wirtschaftsentwicklung mit einer anhaltend hohen Vermietungsrate. Dafür sprechen primär die überdurchschnittlich hohe Standort- und Liegenschaftsqualität des Portfolios sowie der hohe Anteil an langfristigen indexierten Verträgen mit erstklassigen Mietern. Die Ertragsausfallquote dürfte sich 2010 in einem Korridor von 4.5% bis 5.0% bewegen. Die Swiss Prime Site ist sehr gut positioniert, um weiterhin nachhaltig stabile Erträge generieren und das sehr gute Ergebnis 2009 (exklusive Sondereffekte) erreichen oder übertreffen zu können.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 081.6	3 785.5	113.5
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	251.7	207.1	21.5
Ertragsausfallrate	%	4.0	4.5	-11.1
Warenumsatz	Mio. CHF	32.8	-	100.0
EBITDA	Mio. CHF	223.3	200.9	11.1
EBIT	Mio. CHF	219.4	200.9	9.2
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	53.9	42.3	27.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Mio. CHF	187.4	116.4	61.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Mio. CHF	190.5	116.4	63.7
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Mio. CHF	3 221.4	1 418.8	127.1
Eigenkapitalquote	%	37.8	37.0	2.2
Fremdkapital	Mio. CHF	5 273.5	2 411.4	118.7
Fremdkapitalquote	%	61.8	63.0	-1.9
Minderheitsanteile	Mio. CHF	33.8	-	100.0
Minderheitsanteile zu Gesamt- kapital	%	0.4	-	100.0
ROE (gewichtet)	%	10.0	8.5	17.6
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.9	-12.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	6.09	4.95	23.0
NAV vor latenten Steuern	CHF	71.22	66.01	7.9
NAV nach latenten Steuern	CHF	59.52	59.25	0.5
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	165.4	158.6	4.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Mio. CHF	117.1	93.5	25.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.81	3.98	-4.3
ROE (gewichtet)	%	6.5	6.9	-5.8

* 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
- 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 AG

Die Swiss Prime Site AG ist die erste spezialisierte Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von rund CHF 8.1 Mrd. ist nach der Strategie des Immobilienpickings aufgebaut und umfasst erstklassige Geschäftsimmobiliien an ausgewählten schweizerischen Wirtschaftsstandorten. Swiss Prime Site ist seit April 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von rund CHF 3.2 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.