

MEDIENMITTEILUNG

21. Mai 2010
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 31. März 2010

Überzeugende Entwicklung

Olten, 21. Mai 2010 – Die Swiss Prime Site AG konnte im ersten Quartal 2010 den Mietertrag um 96.2% auf CHF 104.6 Mio. und das Betriebsergebnis (EBIT) um 78.2% auf CHF 91.4 Mio. steigern. Der Gewinn erhöhte sich um 52.4% auf CHF 47.7 Mio. Die Steigerungsraten und die Zunahme des Immobilienbestands von CHF 3.8 Mrd. auf CHF 8.1 Mrd. sind grösstenteils durch die Übernahme der Jelmoli Holding AG im Oktober 2009 bedingt.

Swiss Prime Site hat den letztjährigen Schwung ins laufende Jahr mitgenommen und im ersten Quartal 2010 wiederum sehr gute Resultate geliefert. Die Ergebnisse per 31. März 2010 sind allerdings mit denjenigen des Vorjahreszeitraums nicht vergleichbar, da die Zahlen der übernommenen Jelmoli-Gruppe erst seit 29. Oktober 2009 (Übernahmedatum) in der Konsolidierung berücksichtigt sind. Weiter ist zu beachten, dass im ersten Quartal 2010 noch geringfügige Integrationskosten angefallen sind und die Synergien erst ab der zweiten Jahreshälfte zum Tragen kommen.

Der Mietertrag erhöhte sich um 96.2% auf CHF 104.6 Mio. (CHF 53.3 Mio.). Die Ertragsausfallrate konnte im ersten Quartal gegenüber dem Wert des Jahres 2009 (4.0%) nochmals leicht auf 3.8% gesenkt werden. Das Betriebsergebnis (EBIT) stieg gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 51.3 Mio. um 78.2% auf CHF 91.4 Mio. Vom Zuwachs entfielen CHF 7.7 Mio. (CHF 9.7 Mio.) auf Neubewertungen, die vor allem den Baufortschritt der laufenden Projekte wiedergeben. Der Reingewinn nahm um 52.4% auf CHF 47.7 Mio. (CHF 31.3 Mio.) zu. Ohne Neubewertungseffekte stiegen der EBIT um 101.2% auf CHF 83.7 Mio. (CHF 41.6 Mio.) und der Gewinn um 85.9% auf CHF 48.7 Mio. (CHF 26.2 Mio.).

Der betriebliche Ertrag stieg gegenüber dem Vorjahresquartal von CHF 53.4 Mio. auf CHF 144.7 Mio. Er enthält neu auch den Umsatz von CHF 35.0 Mio., den das Warenhaus Jelmoli an der Zürcher Bahnhofstrasse (The House of Brands) erwirtschaftete. Der Umsatz liegt aufgrund der umbaubedingten Stilllegung von Teilflächen leicht unter dem Vorjahr. The House of Brands wird wie anhin durch Hanspeter Grüninger geführt, der seit 1. April 2010 der Geschäftsleitung von Swiss Prime Site angehört.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern nahm gegenüber dem Vorjahresquartal von CHF 67.54 um 6.6% auf CHF 72.03 zu. Der NAV nach latenten Steuern beträgt CHF 60.17. Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 21. April 2010 erhalten die Aktionäre eine Ausschüttung von CHF 3.50 (CHF 3.40) je Aktie. Die für Privatpersonen von der Einkommenssteuer befreite Auszahlung (voraussichtlich per 12. Juli 2010) erfolgt durch Herabset-

zung des Nennwerts von CHF 18.80 auf CHF 15.30 je Aktie und ergibt auf dem Jahresendkurs 2009 von CHF 58.00 eine attraktive Barrendite von 6.0%.

Am 20. Januar 2010 wurde eine 5-jährige Wandelanleihe über CHF 300 Mio. mit einem Zinssatz von 1.875% begeben. Sie wurde innert weniger Stunden mehrfach überzeichnet. Der grösste Teil des Erlöses diente der Rückzahlung der am 3. Februar 2010 fällig gewordenen 2%-Wandelanleihe 2005-2010 über CHF 170 Mio.

Integration erfolgreich abgeschlossen

Der Prozess der Integration der Jelmoli-Gruppe konnte im ersten Quartal 2010 planmässig abgeschlossen werden. Dazu gehörten sowohl die Neuanstellung der bisherigen Jelmoli-Mitarbeitenden des Immobilienbereichs bei Partnerfirmen als auch der Abschluss der Umstrukturierungsplanung für die rechtlichen und steuerlichen Strukturen. "Nachdem wir die Integration nach nur vier Monaten erfolgreich abschliessen konnten, können wir uns nun wieder auf die weitere Entwicklung konzentrieren", erklärt CEO Markus Graf. Am 12. Mai 2010 war auch der Umtausch der nicht angedienten beziehungsweise noch ausstehenden und zwischenzeitlich kraftlos erklärten Aktien der Jelmoli Holding AG in Aktien der Swiss Prime Site AG vollzogen worden, sodass Swiss Prime Site nun 100% der Jelmoli Holding AG besitzt.

Immobilienportfolio

Der Wert des Immobilienportfolios stieg von CHF 3.82 Mrd. um 111.9% auf CHF 8.10 Mrd. Im ersten Quartal 2010 verkaufte Swiss Prime Site das Geschäftshaus an der Ringstrasse 1 in Olten sowie vier Objekte aus dem ehemaligen Jelmoli-Portfolio in Vevey, Biel, Sion und Thônex. Der erzielte Verkaufserlös lag mit CHF 22.8 Mio. leicht über dem Marktwert. Im Rahmen der angekündigten Portfoliobereinigung beabsichtigt Swiss Prime Site, im laufenden Jahr Immobilien im Wert von CHF 300 bis 400 Mio. zu veräussern.

Der Wert der Liegenschaften im Bau und der Entwicklungsareale lag am 31. März 2010 bei CHF 404.5 Mio. (Vorjahr CHF 256.7 Mio.). Die Steigerung ist hauptsächlich durch den Baufortschritt der Projekte auf dem Maag-Areal in Zürich (Prime Tower mit Nebengebäuden Diagonal und Cubus sowie Platform) und durch das Neubauprojekt Business Park in Basel bedingt. Nachdem die Swiss & Global Asset Management Ltd. einen Mietvertrag für den Prime Tower unterzeichnet hat, liegt der Vermietungsstand ein Jahr vor Eröffnung bei 68%. Im Stücki Business Park Basel läuft die Realisierung der fünften und letzten Etappe (Fertigstellung Mitte 2011) nach Plan.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2010 rechnet Swiss Prime Site, wie bereits im März 2010 angekündigt, mit einer Ertragsausfallquote von 4.5% bis 5.0% und einem Ergebnis, das (exklusive Sondereffekte) über dem Vorjahresniveau liegen wird.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.03.2010	31.03.2009	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 100.3	3 822.6	111.9
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	104.6	53.3	96.2
Ertragsausfallrate	%	3.8	3.4	11.8
Warenumsatz	Mio. CHF	35.0	-	100.0
EBITDA	Mio. CHF	95.7	51.3	86.5
EBIT	Mio. CHF	91.4	51.3	78.2
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	7.7	9.7	-20.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	47.7	31.3	52.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	49.1	31.3	56.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 245.2	1 450.0	123.8
Eigenkapitalquote	%	38.1	37.4	1.9
Fremdkapital	Mio. CHF	5 244.6	2 431.4	115.7
Fremdkapitalquote	%	61.5	62.6	-1.8
Minderheitsanteile	Mio. CHF	34.4	-	100.0
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital	%	0.4	-	100.0
ROE (gewichtet)	%	5.8	8.7	-33.3
ROIC (gewichtet)	%	3.7	4.8	-22.9
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.88	1.31	-32.8
NAV vor latenten Steuern	CHF	72.03	67.54	6.6
NAV nach latenten Steuern	CHF	60.17	60.56	-0.6
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	83.7	41.6	101.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	48.7	26.2	85.9
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	0.90	1.09	-17.4
ROE (gewichtet)	%	6.0	7.3	-17.8

* 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

Swiss Prime Site AG

Die Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von rund 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 3.4 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.