

MEDIENMITTEILUNG

11. November 2010
Zur sofortigen Veröffentlichung

Quartalsbericht per 30. September 2010

Auf verlässlichem Kurs

Olten, 11. November 2010 – Per 30. September 2010 erhöhte Swiss Prime Site die Mieterträge um 99.6% auf CHF 315.6 Mio. und den EBIT um 75.3% auf CHF 290.2 Mio. Der Gewinn stieg gegenüber dem Vorjahr um 48.4% auf CHF 156.6 Mio. Das Immobilienportfolio nahm innert Jahresfrist um CHF 4.2 Mrd. auf CHF 8.0 Mrd. zu. Die Steigerung ist nebst der positiven Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr zu einem grossen Teil durch die Akquisition der Jelmoli-Gruppe bedingt.

Die ersten neun Monate 2010, in denen die Zahlen der Jelmoli-Gruppe erstmals konsolidiert sind, können mit dem Vorjahreszeitraum nicht direkt verglichen werden. In der Vergleichsperiode waren die Jelmoli-Zahlen nur über eine Equity-Bewertung der damaligen Minderheitsbeteiligung von 28.3% während rund vier Monaten mit einem Beteiligungsertrag von CHF 11.0 Mio. erfasst.

Die Mieterträge erhöhten sich von CHF 158.1 Mio. um 99.6% auf CHF 315.6 Mio. Die Ertragsausfallrate betrug in der Berichtsperiode tiefe 4.2% (4.0%). "Damit haben wir einmal mehr ein hervorragendes Niveau erreicht. Eine Vermietungsrate, die nachhaltig über dem schweizerischen Durchschnitt liegt, ist schon fast zu unserem Markenzeichen geworden", kommentiert CEO Markus Graf.

Der gesamte betriebliche Ertrag erreichte CHF 431.8 Mio. (CHF 170.0 Mio.). Davon stammten CHF 105.3 Mio. aus dem Segment Detailhandel mit dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Zürcher Bahnhofstrasse als wichtigsten Umsatzträger. Das Gebäude wurde in den letzten 18 Monaten etappenweise umgebaut, modernisiert und zu einem führenden Premium Department Store entwickelt. Auf den sechs Geschossen des neuen Hauses werden über 1'000 Weltmarken angeboten. Mit der viel beachteten Neueröffnung am 27. Oktober 2010 hat sich Jelmoli auch ein neues Logo und einen neuen Auftritt gegeben. Die Mehrheitsbeteiligung an der Jelmoli Bonus Card AG wurde, wie bereits früher kommuniziert, Ende Mai 2010 verkauft.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg einschliesslich Neubewertungen von CHF 165.5 Mio. um 75.3% auf CHF 290.2 Mio. Ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich der EBIT um 89.2% auf CHF 239.5 Mio. (CHF 126.6 Mio.). Der den Aktionären zurechenbare Gewinn vor Neubewertungen nahm um 66.8% auf CHF 125.1 Mio. (CHF 75.0 Mio.) zu. Der gewichtete Gewinn pro Aktie nach Neubewertungen betrug CHF 2.89 (CHF 4.11).

SPS-Aktien stark gefragt

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag per 30. September 2010 bei CHF 70.56 (CHF 71.22 am 31.12.2009). Dieser Betrag berücksichtigt die am 12. Juli 2010 erfolgte Ausschüttung von CHF 3.50 (CHF 3.40) in Form einer Nennwertreduktion von CHF 18.80 auf CHF 15.30 je Aktie. Nach latenten Steuern ergab sich ein NAV von CHF 58.65 (CHF 59.52 am 31.12.2009). Gemessen am Kurs vom 31. Dezember 2009 entspricht diese Ausschüttung einer Barrendite von 6.0%.

In den ersten drei Quartalen 2010 legte die Swiss Prime Site-Aktie markant um 20.3% zu und schlug sowohl den Swiss Performance Index SPI (-0.6%) als auch den Schweizer Immobilienindex SXI Real Estate Shares (16.2%). Der Aktienkurs lag Ende September 2010 bei CHF 69.75, während er im Vorjahr bei CHF 58.00 schloss. Die Marktkapitalisierung nahm im Berichtsjahr von CHF 3.2 Mrd. auf CHF 3.8 Mrd. zu. Der Börsenumsatz pro Handelstag stieg gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 3.8 Mio. auf CHF 8.8 Mio. Die SIX Swiss Exchange nahm den Titel am 20. September 2010 in den Midcap-Index SMIM auf. Dieser Schritt hat den Kreis der Investoren spürbar erweitert.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio wuchs gegenüber dem 30. September 2009 hauptsächlich durch die Jelmoli-Akquisition um 111.6% auf CHF 8.0 Mrd. (CHF 3.8 Mrd.). In der Berichtsperiode reduzierte sich der Portfoliowert um CHF 115.0 Mio. Dieser Betrag entspricht dem Saldo, der aus dem Verkauf von Immobilien, Höherbewertungen (durch Baufortschritte bei laufenden Projekten und bei Renovierungen) sowie aus Neubewertungen resultierte. Das Portfolio setzte sich am 30. September 2010 aus 205 (104) Liegenschaften, einschliesslich 16 (17) Baulandparzellen, zusammen.

Insgesamt verkaufte Swiss Prime Site in der Berichtsperiode 26 Immobilien, die als nicht strategiekonform eingestuft wurden. Der Verkaufserlös von CHF 305.7 Mio. lag CHF 2.7 Mio. über dem Marktwert von CHF 303.0 Mio.

Die Bauarbeiten auf dem Maag-Areal in Zürich West, wo Swiss Prime Site rund CHF 355 Mio. in den Prime Tower, die Nebengebäude Cubus und Diagonal sowie das Geschäftshaus Platform investiert, kommen planmässig voran. Seit der Aufrichte im Juli 2010 ist das Interesse an den noch freien Mietflächen deutlich gestiegen.

Ausblick

Swiss Prime Site rechnet mit einer anhaltend soliden Nachfrage nach modern ausgebauten Büro- und Verkaufsflächen an attraktiven Standorten und sieht sich für eine solche Entwicklung sehr gut positioniert. Die Ertragsausfallquote dürfte sich im laufenden Geschäftsjahr bei 4.5% einpendeln. Alles deutet darauf hin, dass das ausgezeichnete Vorjahresergebnis (exklusive Sondereffekte) 2010 übertroffen wird.

Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.09.2010	30.09.2009	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	7 966.6	3 765.6	111.6
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	315.6	158.1	99.6
Ertragsausfallrate	%	4.2	4.0	5.0
Detailhandelsumsatz	Mio. CHF	105.3	-	100.0
EBITDA	Mio. CHF	305.8	165.5	84.8
EBIT	Mio. CHF	290.2	165.5	75.3
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	50.7	39.0	30.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	156.6	105.5	48.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	159.8	105.5	51.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 186.0	1 708.2	86.5
Eigenkapitalquote	%	38.3	39.1	-2.0
Fremdkapital	Mio. CHF	5 135.0	2 655.2	93.4
Fremdkapitalquote	%	61.7	60.9	1.3
ROE (gewichtet)	%	6.5	9.6	-32.3
ROIC (gewichtet)	%	4.1	5.1	-19.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.89	4.11	-29.7
NAV vor latenten Steuern	CHF	70.56	66.20	6.6
NAV nach latenten Steuern	CHF	58.65	60.10	-2.4
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
EBIT	Mio. CHF	239.5	126.6	89.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurech- nen	Mio. CHF	125.1	75.0	66.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.31	2.92	-20.9
ROE (gewichtet)	%	5.2	7.0	-25.7

* 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 8.0 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 3.8 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.