

## MEDIENMITTEILUNG

10. November 2011  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### **Quartalsbericht per 30. September 2011**

### **Markante Gewinnsteigerung um 22%**

### **Franco Savastano neuer Jelmoli-CEO**

**Olten, 10. November 2011 – Swiss Prime Site hat in den ersten drei Quartalen 2011 den EBIT um 15.5% auf CHF 335.2 Mio. und den Gewinn um 22.4% auf CHF 191.7 Mio. gesteigert. Der gewichtete Gewinn pro Aktie erhöhte sich um 22.1% auf CHF 3.53. Das Immobilienportfolio stieg um CHF 248.6 Mio. auf CHF 8.2 Mrd. (+3.1%).**

**Zum neuen CEO von Jelmoli – The House of Brands und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG hat der Verwaltungsrat Franco Savastano, derzeit noch Direktor der Grieder Modehäuser, ernannt.**

Der Fokus auf die stetige Optimierung der Ertragsqualität schlug sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2011 in einer EBIT-Zunahme nieder. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern stieg einschliesslich Neubewertungen von CHF 290.2 Mio. um 15.5% auf CHF 335.2 Mio. Ohne Neubewertungseffekte nahm der EBIT um 1.6% auf CHF 243.3 Mio. zu (CHF 239.5 Mio.). Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungen erhöhte sich um 22.4% auf CHF 191.7 Mio. (CHF 156.6 Mio.), woraus ein gewichteter Gewinn pro Aktie von CHF 3.53 (CHF 2.89) resultierte.

Die Mieterträge nahmen vor allem durch Verkäufe im Vorjahr und im laufenden Geschäftsjahr gegenüber der Vorjahresperiode um 2.6% auf CHF 307.4 Mio. ab (CHF 315.6 Mio.). Die Ertragsausfallquote lag mit 4.8% zwar über dem Vorjahresstand von 4.2%, aber im anvisierten und im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt tiefen Korridor von 4.5% bis 5%. Der betriebliche Ertrag reduzierte sich von CHF 431.8 Mio. auf CHF 415.3 Mio. Zu diesem Ergebnis trug das Segment Detailhandel mit dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich CHF 120.7 Mio. (CHF 128.6 Mio.) bei. Der im Herbst 2010 abgeschlossene Umbau von Jelmoli – The House of Brands zum führenden Premium Department Store der Schweiz bewirkte deutlich höhere Kundenfrequenzen. Allerdings wirkte sich die Stärke des Schweizer Fränkens negativ auf das Konsumverhalten, insbesondere der Touristen aus dem Euro- und Dollarraum, aus.

### **Neuer CEO von Jelmoli – The House of Brands**

Zum Nachfolger des per Ende März 2012 austretenden Hanspeter Grüninger hat der Verwaltungsrat von Swiss Prime Site Franco Savastano ernannt. Der 45-jährige schweizerisch-italienische Doppelbürger ist seit 2001 Direktor der zehn Grieder Modehäuser in der Deutschschweiz. Zudem ist er für

den Einkauf der Damen- und Herrenmode für alle 15 Bon Génie – Grieder Verkaufspunkte in der Schweiz verantwortlich.

Der neue Jelmoli-CEO ist seit mehr als 20 Jahren in Führungspositionen für exklusive Modelabels und Modegeschäfte tätig. Mit Franco Savastano konnte Swiss Prime Site eine Führungspersönlichkeit gewinnen, die mit ihrer ausgewiesenen Mode- und Retailkompetenz im Premiumsegment hervorragend zu Jelmoli passt.

Foto und Lebenslauf von Franco Savastano können unter folgendem Link heruntergeladen werden: <http://www.swiss-prime-site.ch/d/bilder.php>

### **Positive Entwicklung der SPS-Aktie**

Der Net Asset Value (NAV) der SPS-Aktie vor latenten Steuern betrug am 30. September 2011 CHF 73.02. Der Vorjahreswert von CHF 70.56 wurde um 3.5% übertroffen. Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 58.65 um 2.7% auf CHF 60.25 zu. Die im April erfolgte Ausschüttung von CHF 3.50 ergab gemessen am Kurs vom 31. Dezember 2010 eine attraktive Barrendite von 5.0%.

Die SPS-Aktie schloss am 30. September 2011 bei CHF 73.20 (CHF 69.75), woraus eine Börsenkapitalisierung von CHF 4.0 Mrd. (CHF 3.8 Mrd.) resultierte. Während die SPS-Aktie in den neun Monaten bis 30. September 2011 10.1% zulegte, büsste der Swiss Performance Index (SPI) 13.5% ein.

Das starke Interesse an der SPS-Aktie zeigte sich auch am erneut gestiegenen durchschnittlichen Tagesumsatz von CHF 8.8 Mio. (bis Ende September 2011), was gegenüber dem Wert 2009 von CHF 5.3 Mio., also vor der Jelmoli-Übernahme, einer Zunahme von 66% entsprach.

### **Immobilienportfolio**

Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich von CHF 8.0 Mrd. im Vorjahr auf CHF 8.2 Mrd. Die Zunahme resultierte aus Höherbewertungen (durch Baufortschritte bei laufenden Projekten und bei Renovierungen) und aus Neubewertungen. Die Neubewertungen stiegen von CHF 50.7 Mio. um 81.5% auf CHF 92.0 Mio. Davon entfielen CHF 25.4 Mio. auf Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, CHF 16.9 Mio. auf die fertig gestellte Plattform und CHF 49.7 Mio. auf die restlichen Bestandesliegenschaften und Bauländer.

Nach dem Verkauf einer Liegenschaft in Solothurn zum Marktwert von CHF 10.0 Mio. im dritten Quartal bestand das Portfolio am 30. September 2011 aus 191 (205) Liegenschaften, einschliesslich 12 (16) Baulandparzellen sowie vier Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen. Die Plattform auf dem Maag-Areal in Zürich wurde im dritten Quartal 2011 nach Fertigstellung und Einzug der Mieter in die Bestandesliegenschaften umklassiert. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode acht Liegenschaften im Zuge der weiteren Portfoliooptimierung für total CHF 42.9 Mio. veräussert.

Die Gebäude auf dem Maag-Areal in Zürich West nähern sich der Vollvermietung. Während die Plattform bereits seit Juni durch die Ernst & Young AG belegt und zu 100% vermietet ist, ziehen in den nächsten Wochen die letzten Mieter in den Prime Tower sowie in die Annexbauten Cubus und Diagonal ein. Der Prime Tower wird anfangs Dezember 2011 offiziell eröffnet. Neben dem heute bereits bestehenden Gastronomieangebot steht dem Publikum ab 12. Dezember 2011 auch das Restaurant Clouds in der 35. Etage zur Verfügung.

Die Arbeiten bei den anderen Entwicklungsliegenschaften (Maaghof und SkyKey in Zürich West und Nord) verlaufen nach Plan, ebenso die Vorbereitungen für die im Frühjahr 2012 geplante Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich-Oerlikon, welche ein weiteres Highlight in der Firmengeschichte der Swiss Prime Site bilden wird.

### **Ausblick**

Die starke Präsenz von Swiss Prime Site in den beiden dynamischsten Immobilienmärkten der Schweiz, Zürich und Genf (62% des Marktwerts), sowie der ausgewogene Nutzungsmix von 38% Verkauf und 37% Büro (gemessen an den Nettomieteträgen) schaffen gute Voraussetzungen für nachhaltig hohe Mieteinnahmen bei einer weiterhin unterdurchschnittlichen Ertragsausfallquote von weniger als 5%. Zu einer optimistischen Einschätzung der künftigen Erträge berechtigt auch die Langfristigkeit der Mietverhältnisse. Rund 66% der Mieteinnahmen liegen Verträge mit einer Laufzeit von mindestens drei Jahren zugrunde. Mietverträge über acht Jahre machen beinahe einen Drittel der gesamten Mieteinnahmen aus. Zudem werden sich die praktisch voll vermieteten Neubauten auf dem Maag-Areal positiv auf die Ertragslage auswirken.

Swiss Prime Site erwartet, dass das ausgezeichnete Vorjahresergebnis (exklusive Sondereffekte) im laufenden Geschäftsjahr übertroffen wird.

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	30.09.2011	30.09.2010	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 215.2	7 966.6	3.1
Ertrag aus Vermietung, netto	Mio. CHF	307.4	315.6	-2.6
Ertragsausfallquote	%	4.8	4.2	14.3
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	106.4	105.3	1.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	347.6	305.8	13.7
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	335.2	290.2	15.5
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	92.0	50.7	81.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	191.7	156.6	22.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	195.8	159.8	22.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 273.3	3 186.0	2.7
Eigenkapitalquote	%	38.3	38.3	-
Fremdkapital	Mio. CHF	5 283.9	5 135.0	2.9
Fremdkapitalquote	%	61.7	61.7	-
ROE (gewichtet)	%	7.8	6.5	20.0
ROIC (gewichtet)	%	4.6	4.1	12.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.53	2.89	22.1
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	73.02	70.56	3.5
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	60.25	58.65	2.7
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
EBIT	Mio. CHF	243.3	239.5	1.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	142.1	125.1	13.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.62	2.31	13.4
ROE (gewichtet)	%	5.9	5.2	13.5

\* 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](mailto:markus.graf@swiss-prime-site.ch)
- Peter Wullschleger, CFO  
Tel. +41 (0)62 213 06 06, [peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch](mailto:peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch)

## **Swiss Prime Site AG**

Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilien-Investmentgesellschaft 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 4 Mrd. auf.

SIX Swiss Exchange / Symbol SPSN / Valorennummer 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.