

## MEDIENMITTEILUNG

21. März 2012  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Geschäftsbericht per 31. Dezember 2011

#### Markante Gewinnsteigerung

**Olten, 21. März 2012 – Swiss Prime Site steigerte den Reingewinn im Geschäftsjahr 2011 um 51.1% auf CHF 355.1 Mio. Die Zunahme um CHF 120.1 Mio. resultierte primär aus dem Neubewertungseffekt\* von CHF 104.2 Mio. (CHF 63.4 Mio. im Vorjahr). Dazu trugen vor allem der Prime Tower und die anderen Gebäude auf dem Maag-Areal in Zürich bei. Der Generalversammlung vom 19. April 2012 wird eine Ausschüttung von CHF 3.60 (CHF 3.50) je Aktie beantragt. Der EBIT lag mit CHF 592.1 Mio. um 44.0% über dem Vorjahr. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern betrug am 31. Dezember 2011 CHF 63.34 (+5.3%). Für 2012 rechnet Swiss Prime Site angesichts des schwierigeren Wirtschaftsumfelds mit einer leicht höheren Ertragsausfallrate von 5.0% bis 5.5% sowie mit EBIT- und Reingewinnzahlen, die vor Neubewertungseffekten\* mindestens auf dem Niveau von 2011 liegen.**

Swiss Prime Site kann für das Geschäftsjahr 2011 Zahlen präsentieren, welche die hohe Ertragsqualität des dynamisch gemanagten Immobilienportfolios eindrücklich beweisen. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 44.0% auf CHF 592.1 Mio. (CHF 411.1 Mio.) gesteigert werden. Der EBIT enthielt um 106.1% höhere Neubewertungen der Bestandesimmobilien sowie der Liegenschaften im Bau und der Entwicklungsareale von CHF 178.1 Mio. (CHF 86.4 Mio.). Darin enthalten waren Einwertungsgewinne von CHF 72.6 Mio. der 2011 fertig gestellten Projekte Prime Tower mit Nebengebäuden sowie Platform in Zürich West. "Die 15-jährige Bau- und Entwicklungsphase auf dem Maag-Areal hat einen ersten Höhepunkt erreicht. Nun setzen wir mit der Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost den nächsten Akzent", sagt CEO Markus Graf.

Die Mieterträge reduzierten sich aufgrund von Verkäufen um 1.6% auf CHF 410.8 Mio. (CHF 417.3 Mio.), obwohl die Vermietungsraten bei den Bestandesliegenschaften hoch blieben und die Erstvermietung der 2011 fertig gestellten Neubauprojekte (vor allem Prime Tower und Platform in Zürich) sehr erfolgreich verlief. Alle fertig gestellten Gebäude auf dem Maag-Areal sind voll vermietet. Die Ertragsausfallquote lag bei 4.6% (4.2%) und damit wiederum deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt für Büro- und Verkaufsflächen. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.8% (4.9%).

\* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Der betriebliche Ertrag erhöhte sich um 9.0% von CHF 593.3 Mio. auf CHF 646.8 Mio. Auf das Segment Detailhandel entfielen CHF 175.0 Mio. Davon stammte der grösste Teil aus dem Verkaufsumsatz, den das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands auf eigenbewirtschafteten Flächen erzielte (CHF 144.9 Mio.). Das traditionsreiche Zürcher Geschäft baute seine Rolle als Trendsetter im Mode- und Freizeitbereich aus und bestätigte sich als führender Premium Department Store sowohl der Schweiz als auch der umliegenden Grenzregionen. Im Berichtsjahr wurde Franco Savastano per 1. April 2012 zum neuen CEO von Jelmoli und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG ernannt.

Der direkte betriebliche Aufwand (Immobilien- und Warenaufwand) erhöhte sich um 3.6% von CHF 137.7 Mio. auf CHF 142.6 Mio. Der Betriebsaufwand (Personalaufwand, sonstiger Betriebsaufwand sowie Abschreibungen und Wertminderungen) reduzierte sich um CHF 40.7 Mio. von CHF 131.0 Mio. auf CHF 90.3 Mio. Die Abnahme resultierte unter anderem aus dem Wegfall von Kosten aus der Ende Mai 2010 verkauften Jelmoli Bonus Card AG (CHF -6.8 Mio.), einer einmaligen Wertminderung einer Betriebsliegenschaft im Vorjahr (CHF -10.0 Mio.), Wegfall der Personalkosten der Mitarbeiter im Immobilienbereich, die 2010 zur nahestehenden Wincasa AG wechselten (CHF -3.0 Mio.), Wegfall von Verwaltungskosten (CHF -2.0 Mio.) und Gebühren (CHF -2.5 Mio.), Änderung der Abschreibungsdauer der Betriebsliegenschaft Jelmoli - The House of Brands (CHF -1.2 Mio.), tieferen Nebenkostenanteilen zulasten Eigentümer (CHF -1.0 Mio.) und tieferen Werbeaufwendungen (CHF -1.5 Mio.). Ferner führten Nettoveränderungen der bilanzierten Personalvorsorgeverbindlichkeiten/-guthaben (u.a. Anpassungen beim Vorsorgeplan der Wohlfahrtsstiftung Jelmoli) in der Berichtsperiode zu einer einmaligen Personalaufwandminderung (CHF -7.1 Mio.).

Am 21. Juni 2011 wurde eine neue Wandelanleihe im Betrag von CHF 193.4 Mio. mit einem Zinssatz von 1.875% und einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert. Die 4.25%-Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe im Betrag von CHF 175.9 Mio. wurde am 5. Juli 2011 zurückbezahlt.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.5 (3.9) Jahren wie im Vorjahr 2.8%.

### **Rekordgewinn und Ausschüttung von CHF 3.60 je Aktie**

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn stieg gegenüber dem Vorjahr von CHF 235.0 Mio. um 51.1% auf CHF 355.1 Mio. Daraus resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 6.53 (CHF 4.34). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag am 31. Dezember 2011 bei CHF 76.72 oder 6.4% über dem Vorjahreswert von CHF 72.11. Nach latenten Steuern nahm der NAV von CHF 60.14 um 5.3% auf CHF 63.34 zu.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 19. April 2012 eine leicht höhere Ausschüttung von CHF 3.60 (CHF 3.50) je Aktie beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Gemessen am Jahresschlusskurs von CHF 70.55 (CHF 69.75) ergibt die vorgesehene Ausschüttung eine attraktive Barrendite von 5.1% (5.0%).

Die Swiss Prime Site-Aktie profitierte 2011 wieder von der hohen Nachfrage nach schweizerischen Immobilienanlagen. Der durchschnittliche Tagesumsatz der Aktien lag mit CHF 9.0 Mio. leicht höher als im Vorjahr (CHF 8.8 Mio.). Im Gesamtindex SXI Real Estate Shares sind die Swiss Prime Site-Titel mit 38.4% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit 40.3% gewichtet.

## **Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio setzte sich Ende 2011 aus 186 (198) Liegenschaften zusammen. Die fertig gestellten Projekte Prime Tower mit den Nebengebäuden Cubus und Diagonal sowie Platform auf dem Maag-Areal in Zürich und der Business Park 60 A-E auf dem Stücki-Areal in Basel wurden per 31. Dezember 2011 in die Bestandesliegenschaften umklassiert. 14 Objekte wurden zu insgesamt CHF 333.1 Mio. veräussert. Der Verkaufserlös lag 39.4% über den Ende 2010 ausgewiesenen „fair value“ von CHF 238.9 Mio. Zu den devestierten Immobilien gehörten das Einkaufszentrum Volkiland in Volketswil sowie die angrenzende Verkaufs- und Gewerbeliegenschaft Grabenwis-Strasse 1,3,5. Der Verkaufspreis dieser Transaktion betrug CHF 280.0 Mio. und ermöglichte einen Bruttoverkaufserlös von CHF 92.3 Mio.

Das Immobilienportfolio wurde per 31. Dezember 2011 mit CHF 8 165.1 Mio. bewertet. Dies entsprach gegenüber dem Vorjahresstand von CHF 8 020.3 Mio. einer Zunahme um 1.8% oder CHF 144.8 Mio. Dieser Betrag setzte sich zusammen aus Höherbewertungen nach Fertigstellung der Gebäude Prime Tower mit Nebengebäuden und Platform in Zürich sowie Stücki Business Park in Basel (CHF +139.0 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/ Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +163.6 Mio.) und bei den Baulandparzellen (CHF +4.8 Mio.), Verkäufen (CHF -238.9 Mio.), Wertänderungen und Investitionen des Projekts Maaghof Nord und Ost in Zürich (CHF +7.9 Mio.), dem Projektkauf SkyKey in Zürich (CHF +61.8 Mio.) und dem Bauprojekt MFO-Gebäude in Zürich (CHF +6.6 Mio.).

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.38% nahm gegenüber dem Vorjahr um 0.22 Prozentpunkte ab (4.60%). Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% (1.0%) einem nominalen Diskontierungssatz von 5.42% (5.65%).

Bei der Zusammensetzung nach Regionen und Nutzungssegmenten gab es nur geringfügige Verschiebungen. Die stärksten Anlageregionen waren Zürich mit 39% (38%), Genf mit unverändert 23% und die Nordwestschweiz mit 19% (20%). Bedingt durch den Verkauf des Einkaufszentrums Volkiland und die überwiegende Büronutzung der 2011 fertig gestellten Neubauprojekte trugen die Büroflächen mit 41% (36%) wieder mehr zu den Mieteinnahmen bei als die Verkaufsflächen mit 35% (40%).

## **Prime Tower und Clouds eröffnet**

Der wegen seiner eleganten Architektur und seiner Höhe von 126 Metern über die Schweiz hinaus bekannt gewordene Prime Tower wurde am 6. Dezember 2011 nach einer gut 15-jährigen Entwicklungs- und Bauphase eröffnet. Einige Tage später nahm auch der Gastronomiebereich Clouds seinen Betrieb auf. Das Fine Dining-Restaurant, die Bistro-Bar und die weiteren Angebote auf der 35. Etage starteten fulminant und entwickelten sich auf Anhieb zu einem Highlight der zürcherischen Gastro- und Ausgehszene. Seit Januar 2012 steht im 34. Obergeschoss auch der Konferenzbereich mit fünf bis sieben Räumen zur Verfügung.

## **Projekte entwickeln sich planmässig**

Die Projekte, die derzeit gebaut oder entwickelt werden, kommen planmässig voran. In Zürich Nord realisiert Swiss Prime Site das 63 Meter hohe Geschäftsgebäude SkyKey. Das Hochhaus mit 18 Obergeschossen liegt an der Hagenholzstrasse 60 und verfügt bei Fertigstellung im Jahr 2014 über eine Mietfläche von 40 000 m<sup>2</sup>, die langfristig an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet sind. Ebenfalls im Norden Zürichs, beim Bahnhof Oerlikon, wird im Mai 2012 das 123-jährige MFO-Gebäude verschoben.



Westlich des Prime Tower wird die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost mit 219 Wohnungen erstellt. Sie liegt in einem Teilgebiet des Maag-Areals, für welches ein Wohnanteil von mindestens 80% vorgeschrieben ist. 82 Wohnungen in den Gebäudeteilen A und G werden als Eigentumswohnungen konzipiert. Damit beschreitet Swiss Prime Site einen neuen Weg. Die L-förmige Überbauung aus drei Gebäudeteilen soll im Winter 2014/2015 bezugsbereit sein.

### **Ausblick**

Obwohl das schwieriger gewordene Wirtschaftsumfeld die objektspezifischen Leerstandsrisiken bei Büro- und Verkaufsflächen tendenziell erhöht hat, erwartet Swiss Prime Site im laufenden Jahr eine nach wie vor geringe Ertragsausfallrate von 5.0% bis 5.5%. Die optimistische Einschätzung gründet auf der überdurchschnittlich hohen Portfolioqualität, dem hohen Anteil an langfristigen Mietverträgen und der erfahrungsgemäss hohen Quote von Mietverträgen, die vor dem Ende der Laufzeit erneuert werden. Beim EBIT und Reingewinn (vor Neubewertungs-\* und Einmaleffekten) geht Swiss Prime Site davon aus, dass das Niveau des Geschäftsjahrs 2011 gehalten oder leicht übertroffen werden kann.

\*Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 165.1	8 020.3	1.8
Ertrag aus Vermietung, netto	Mio. CHF	410.8	417.3	-1.6
Ertragsausfallquote	%	4.6	4.2	9.5
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	155.1	157.0	-1.2
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	606.2	438.2	38.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	592.1	411.1	44.0
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	178.1	86.4	106.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	355.1	235.0	51.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	365.1	240.9	51.6
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 443.7	3 267.2	5.4
Eigenkapitalquote	%	40.0	39.3	1.8
Fremdkapital	Mio. CHF	5 168.6	5 050.2	2.3
Fremdkapitalquote	%	60.0	60.7	-1.2
ROE (gewichtet)	%	10.6	7.2	47.2
ROIC (gewichtet)	%	5.8	4.3	34.9
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	6.53	4.34	50.5
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	76.72	72.11	6.4
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	63.34	60.14	5.3
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	413.9	324.7	27.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	250.8	171.7	46.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.62	3.17	45.7
ROE (gewichtet)	%	7.7	5.4	42.6

\* 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)

### **Übertragung im Internet**

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

### **Swiss Prime Site AG**

Die Swiss Prime Site AG ist die führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio 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 CHF 3.8 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.