

## MEDIENMITTEILUNG

17. März 2011  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Geschäftsbericht per 31. Dezember 2010

### Markante Ergebnissteigerung

**Olten, 17. März 2011 – Swiss Prime Site steigerte im Geschäftsjahr 2010 ihre Mieterträge um 65.8% auf CHF 417.3 Mio. Die Ertragsausfallquote lag bei tiefen 4.2%. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn erhöhte sich um 25.4% auf CHF 235.0 Mio. Der Generalversammlung vom 19. April 2011 wird eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie beantragt. Sie entspricht bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 5.0%. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern per 31. Dezember 2010 erhöhte sich um 1.0% auf CHF 60.14. Für 2011 rechnet Swiss Prime Site bei einem Ertragsausfall von 4.5 bis 5.0% mit einer weiteren EBIT-Zunahme.**

Swiss Prime Site profitierte 2010 von der ungebrochen starken Nachfrage nach Flächen in Topliegenschaften an den besten Standorten und konnte die Mieterträge um 65.8% auf CHF 417.3 Mio. (CHF 251.7 Mio.) steigern. In ihrem ersten Abschluss, der die 2009 übernommene Jelmoli-Gruppe während eines ganzen Berichtsjahrs einbezieht, erreichte die Ertragsausfallquote 4.2%. Sie lag damit nur unwesentlich über den 4.0% des Vorjahrs, als Verkaufsflächen noch nicht das wichtigste Nutzungssegment darstellten. "Die Zahl belegt eindrücklich, dass die Akquisition der Jelmoli-Immobilien den Fokus auf Prime Sites verstärkt hat", erklärte CEO Markus Graf.

Der gesamte betriebliche Ertrag stieg von CHF 291.6 Mio. auf CHF 593.3 Mio. Dazu steuerte das Segment Detailhandel mit dem Warenhaus Jelmoli in Zürich CHF 188.8 Mio. oder 31.8% bei. Jelmoli - The House of Brands an der Bahnhofstrasse wurde 2009/2010 für rund CHF 40 Mio. umgebaut und Ende Oktober als einer der international führenden Premium Department Store wiedereröffnet.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm von CHF 219.4 Mio. um 87.4% auf CHF 411.1 Mio. zu. In diesem Betrag ist ein positive Neubewertung der Bestandesimmobilien, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale von CHF 86.4 Mio. (CHF 53.9 Mio.) enthalten.

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungseffekten\* erhöhte sich um 25.4% auf CHF 235.0 Mio. (CHF 187.4 Mio.). Der gewichtete Gewinn pro Aktie betrug CHF 4.34 (CHF 6.09). Mit CHF 72.11 lag der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern 1.2% über dem Vorjahreswert von CHF 71.22. Nach latenten Steuern stieg der NAV um 1.0% auf CHF 60.14 (CHF 59.52).

\* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Aufgrund der Ertragsstärke und der positiven Perspektiven für das Geschäftsjahr 2011 wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 19. April 2011 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung entspricht bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 5.0% (6.0%). Der Aktienkurs schloss Ende 2010 bei CHF 69.75 (CHF 58.00), woraus eine Gesamrendite von 27.1% resultierte.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der Aktien lag 2010 bei CHF 8.8 Mio. (CHF 5.3 Mio.). Seit 2009 ist Swiss Prime Site in wichtigen Indizes wie EPRA, SMIM oder Stoxx vertreten. Im Gesamtindex SXI Real Estate Shares sind die Swiss Prime Site-Titel mit 39.8% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit 42.3% gewichtet. Swiss Prime Site ist am schweizerischen Aktienmarkt die gewichtigste Immobilien-Investmentgesellschaft und erscheint seit der Jelmoli-Akquisition auf dem Radar zahlreicher internationaler Investoren und Marktteilnehmer.

### **Portfolioqualität verstärkt**

Das Portfolio bildete sich im Berichtsjahr erwartungsgemäss leicht zurück und umfasste am Jahresende 198 Liegenschaften (230 im Vorjahr) im Wert von CHF 8.0 Mrd. (CHF 8.1 Mrd.). Im Rahmen des angekündigten Devestitionsprogramms und der konsequenten Fokussierung auf das höchste Qualitätssegment wurden im Berichtsjahr 33 Immobilien veräussert. Darunter befanden sich 22 Objekte aus dem ehemaligen Jelmoli-Portfolio. Der insgesamt erzielte Verkaufserlös erreichte CHF 348.2 Mio. und lag über dem Marktwert per 31. Dezember 2009 von CHF 339.4 Mio. Zum Portfolio gehören auch die Projekte Prime Tower mit seinen Nebengebäuden Cubus und Diagonal sowie Platform auf dem Maag-Areal in Zürich und Stücki Business Park 60A-E in Basel sowie 13 Baulandparzellen.

In der Zusammensetzung nach Regionen und Nutzungssegmenten fielen die Veränderungen ebenfalls marginal aus. Zürich (38%), Genf (23%) und die Nordwestschweiz (20%) blieben die wichtigsten Anlageregionen. Die meisten Mieterträge wurden durch Verkaufsflächen (40%) und Büros (36%) erzielt. Lager, Parking, Kinos und Gastronomie trugen 18% zum Total der Mieteinnahmen bei.

Unter den Bestandesliegenschaften ist die erfreuliche Entwicklung von Sihlcity hervorzuheben. Das Urban Entertainment Center, an welchem Swiss Prime Site mit 24.2% beteiligt ist, steigerte den Umsatz gegenüber 2009 um 9%. Die Nachfrage nach Dienstleistungen nahm im Berichtsjahr sogar um 16.6% zu. Im vierten Betriebsjahr wurden 6.6 Mio. Besucher gezählt, was einen Durchschnitt von über 20'000 Besuchern pro Tag ergab.

### **Schlussphase und Spitzengastronomie im Prime Tower**

Auf dem Maag-Areal in Zürich West, wo Swiss Prime Site den Prime Tower und die beiden Nebengebäude Cubus und Diagonal sowie das Geschäftsgebäude Platform erstellt, hat die Schlussphase begonnen. Die ersten Büromieter im Prime Tower werden ihre Flächen im Sommer 2011 beziehen. Der Gastronomie- und Konferenzbereich in den zwei obersten Etagen wird im November 2011 eröffnet werden. Voraussichtlich noch im Dezember 2011 wird die Deutsche Bank (Schweiz) AG einziehen und mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Bürofläche belegen. Ausschlaggebend für die Wahl des Prime Tower waren der erstklassige Standort in Zürich West, die herausragende Architektur, das flexible Raumkonzept sowie die Nachhaltigkeit des Gebäudes, die durch die LEED-Zertifizierung (Leadership in Environmental and Energy Design) unterstrichen wird. Der Vermietungsstand erreichte Ende 2010 85%.

Auf den zwei obersten Etagen entsteht das CLOUDS, ein innovatives Gastronomiekonzept mit Restaurant, Bistro/Bar, Cocktailbar/Lounge und Conference Center. Die operative Führung

übernimmt ab 1. Mai 2011 Michel Wichmann, der u.a. sehr erfolgreich im Grand Hotel Bellevue in Gstaad tätig war. Kulinarisch liegt das CLOUDS in den Händen der Spitzenköche Antonio Colaianni (bisher im Restaurant Il Casale in Wetzikon, 16 Gault-Millau-Punkte, 1 Michelin-Stern) und David Martinez (bisher im Zürcher Designhotel Greulich, 16 Gault-Millau-Punkte).

### **Weitere Neubauprojekte auf Kurs**

Gemäss einer im Januar 2011 unterzeichneten Vereinbarung investiert Swiss Prime Site in Zürich-Nord rund CHF 230 Mio. in das Immobilienprojekt SkyKey. Das 63 m hohe Geschäftsgebäude mit 18 Obergeschossen wird im LEED-Standard gebaut und im Sommer 2014 bezugsbereit sein. Der projektierte Bau befindet sich auf einem 9'500 m<sup>2</sup> grossen Grundstück und weist eine Mietfläche von 40'000 m<sup>2</sup> auf. Das Gebäude ist auf rund 2'300 Arbeitsplätze ausgerichtet und wird langfristig an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

Auf einem rund 10'750 m<sup>2</sup> grossen Teilgebiet westlich des Prime Tower plant Swiss Prime Site die Erstellung des Wohnbauprojekts Maaghof. Während Mietwohnungen mit einer Fläche von rund 26'700 m<sup>2</sup> die Hauptnutzung ausmachen werden, sind ebenso Flächen für kommerzielle und gesellschaftliche Nutzungen vorgesehen. Die L-förmig angelegte Überbauung wird an einen grünen Park angrenzen und auf dem Maag-Areal Plus die Ära des Wohnens einleiten.

### **Dank Prime-Positionierung gut gerüstet**

Im laufenden Jahr wird Swiss Prime Site das Immobilienportfolio weiter optimieren und den Fokus auf das Kerngeschäft verstärken. Aufgrund der anziehenden Beschäftigung wird mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen in modernen Objekten an zentrumsnahen Lagen gerechnet. Davon dürften Gesellschaften, die ihr Portfolio wie Swiss Prime Site auf Topliegenschaften an den besten Standorten ausgerichtet haben, überdurchschnittlich profitieren. Für hohe Ertragskontinuität wird überdies der grosse Anteil an langfristigen und indexierten Verträgen mit bonitätsstarken Mietern sorgen. Im Geschäftsjahr 2011 rechnet Swiss Prime Site bei einer Ertragsausfallrate von 4.5 bis 5.0% mit einem höheren Betriebsgewinn (EBIT vor Neubewertungseffekten) als im Vorjahr.

## Ausgewählte Unternehmenszahlen

	Angaben in	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung in %
Immobilienbestand	Mio. CHF	8 020.3	8 081.6	-0.8
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	417.3	251.7	65.8
Ertragsausfallrate	%	4.2	4.0	5.0
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	157.0	32.8	378.7
EBITDA	Mio. CHF	438.2	223.3	96.2
EBIT	Mio. CHF	411.1	219.4	87.4
Neubewertung Immobilien (IAS 40)	Mio. CHF	86.4	53.9	60.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	235.0	187.4	25.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	240.9	190.5	26.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 267.2	3 221.4	1.4
Eigenkapitalquote	%	39.3	37.8	4.0
Fremdkapital	Mio. CHF	5 050.2	5 273.5	-4.2
Fremdkapitalquote	%	60.7	61.8	-1.8
ROE (gewichtet)	%	7.2	10.0	-28.0
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.3	-
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.34	6.09	-28.7
NAV vor latenten Steuern	CHF	72.11	71.22	1.2
NAV nach latenten Steuern	CHF	60.14	59.52	1.0
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte*</b>				
EBIT	Mio. CHF	324.7	165.4	96.3
Gewinn	Mio. CHF	171.7	117.1	46.6
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.17	3.81	-16.8
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.5	-16.9

\* 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)

Die Video-Aufzeichnungen sind ab ca. 14 Uhr in der Rubrik Medien unter [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch) abrufbar.

## **Swiss Prime Site AG**

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