



picking the real value



NAV

CHF 72.04 per 30.06.2011

CHF 72.11 per 31.12.2010

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Erstes Halbjahr 2011 der Swiss Prime Site AG

Deutliche Gewinnsteigerung



Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site AG

Swiss Prime Site konnte im ersten Semester 2011 den EBIT um 18.1% auf CHF 241.5 Mio. und den Gewinn um 41.1% auf CHF 152.4 Mio. erhöhen. Der Wert des Immobilienportfolios nahm in der Berichtsperiode um CHF 160.9 Mio. auf CHF 8.18 Mrd. zu. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern betrug CHF 59.50. Die Perspektiven für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahrs 2011 bleiben erfreulich.

Als führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz profitierte die Swiss Prime Site AG im ersten Halbjahr 2011 vom intakten Wirtschaftsumfeld und von den Synergieeffekten aus der Jelmoli-Transaktion. Beide Faktoren haben sich auf die Halbjahreszahlen positiv ausgewirkt.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von CHF 204.5 Mio. um 18.1% auf CHF 241.5 Mio. Dazu trugen Neubewertungen CHF 77.8 Mio. [CHF 40.4 Mio.] bei. Einschliesslich Neubewertungen stieg der Gewinn um 41.1% auf CHF 152.4 Mio. [CHF 108.0 Mio.], woraus ein Gewinn pro Aktie von CHF 2.81 [CHF 2.00] resultierte. Der Gewinn vor Neubewertungen nahm um 23.8% auf CHF 105.1 Mio. [CHF 84.9 Mio.] zu. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag bei CHF 72.04 [CHF 72.11 am 31.12.2010], nach latenten Steuern bei CHF 59.50 [CHF 60.14].

Die Swiss Prime Site-Aktie entwickelte sich wiederum positiv. Mit einem Schlusskurs von CHF 72.15 resultierte eine Gesamtrendite von 8.5% im ersten Halbjahr (SPI -1.8% und SXI Real Estate Sector Index +8.9%).

Die am 28.04.2011 erfolgte verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen betrug CHF 3.50

je Aktie [CHF 3.50 Nennwertreduktion]. Gemessen am Kurs per 31.12.2010 entsprach die Ausschüttung einer Barrendite von 5.0%. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.2 [3.9] Jahren 2.8% [2.8%].

Die Mieterträge nahmen gegenüber der Vorjahresperiode als Folge höherer Leerstände und Devestitionen um 3.6% auf CHF 203.8 Mio. [CHF 211.4 Mio.] ab. Der gesamte betriebliche Ertrag verminderte sich um 5.7% auf CHF 279.1 Mio. [CHF 295.9 Mio.]. Die Abnahme resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall des Kreditkartenumsatzes (CHF 6.8 Mio.) der im Vorjahr verkauften Jelmoli Bonus Card AG. Der Nettodetailhandelsumsatz von CHF 73.7 Mio. [CHF 71.3 Mio.] wurde vorwiegend durch Jelmoli – The House of Brands an der Zürcher Bahnhofstrasse generiert.

Die bei der Jelmoli-Übernahme angekündigten Synergieeffekte haben sich positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Der Betriebsaufwand konnte von CHF 69.1 Mio. auf CHF 49.4 Mio. und der Finanzaufwand von CHF 73.1 Mio. auf CHF 61.1 Mio. reduziert werden.

Fortsetzung auf Seite 2



ANGEKOMMEN

Ernst & Young AG hat ihr Gebäude auf dem Maag-Areal bezogen.

Seite 3



ZUFRIEDENE GESICHTER

Die Mieter sind vom Prime Tower überzeugt.

Seiten 4-5



RENOVIERTE SUBSTANZ

Die Usego-Liegenschaft in Olten erstrahlt in neuem Glanz.

Seite 8

Im Juni 2011 konnte Swiss Prime Site eine zweite Wandelanleihe mit Fälligkeit 2016 im Umfang von CHF 190.4 Mio. (inklusive Mehrzuteilungsoption) platzieren. Die 1.875%-Anleihe ist als 5-jährige klassische Wandelanleihe strukturiert. Der Wandelpreis beträgt CHF 83.97 pro Aktie.

Segment Detailhandel

Das Segment Detailhandel erreichte im ersten Halbjahr Nettoumsätze von CHF 73.7 Mio. [CHF 71.3 Mio.]. Davon stammten CHF 68.8 Mio. [CHF 66.6 Mio.] aus dem Verkaufsumsatz, den Jelmoli – The House of Brands auf eigenbewirtschafteten Flächen erzielte. Das Warenhaus wurde im letzten Jahr zu einem führenden Department Store ausgebaut und im Februar 2011 mit dem EuroShop Retail Design Award des Europäischen Handelsinstituts (EHI) ausgezeichnet. Das Hotel Ramada Encore in Genf steuerte CHF 5.0 Mio. [CHF 4.7 Mio.] zum Segmentumsatz bei.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio wurde per 30.06.2011 mit CHF 8.18 Mrd. [CHF 8.02 Mrd. am 31.12.2010] bewertet. Es besteht aus 175 Bestandesliegenschaften, 12 Baulandparzellen und den fünf Projekten Prime Tower, Platform und Maaghof in Zürich, Stücki Business Park 60A–E in Basel und SkyKey in Zürich Oerlikon. Zur weiteren Optimierung des Portfolios wurden in der Berichtsperiode sieben Objekte verkauft. Dazu gehörten das Gewerbehause an der Fegistrasse in Spreitenbach und ein Geschäftsgebäude an der Kreuzstrasse in Zürich. Der gesamte Verkaufserlös lag 5.2% über den per Ende 2010 ausgewiesenen Marktwerten von CHF 31.3 Mio. Am 24.01.2011 kaufte Swiss Prime Site das Projekt SkyKey, in welches sie bis Sommer 2014 rund CHF 230 Mio. investieren wird. Alleiniemieterin wird die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG sein.

Gegenüber Ende 2010 erhöhte sich der Portfoliowert um 2.0% oder CHF 160.9 Mio. Die Zunahme resultierte aus Wertänderungen und Investitionen der Projekte auf dem Maag-Areal in Zürich (CHF +71.1 Mio.) und im Stücki Business Park in Basel (CHF +5.4 Mio.), Wertänderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF +69.4 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +1.8 Mio.), dem Kauf des Entwicklungsprojekts SkyKey in Zürich Oerlikon (CHF +44.5 Mio.) sowie den genannten Verkäufen (CHF –31.3 Mio.). Der Wert der Bestandesliegenschaften erhöhte sich um 0.9%.

Beim Split des Portfolios nach Marktregionen ergaben sich nur geringfügige Veränderungen. Die Anteile von Zürich und Genf erhöhten sich leicht auf 39% beziehungsweise 23% [38% und 22%]. Die meisten Mieterträge erwirtschaftete Swiss Prime Site aus Verkaufsflächen (39%) und Büronutzungen (36%) [40% und 36%].

Finale im Prime Tower und in der Platform

Im Prime Tower konnten die ersten Mieter ihre Flächen beziehen. Zu den Erstbezügern gehört die Zürcher Kantonalbank, die bereits im Juni ihre Filiale im Erdgeschoss eröffnet hat, gefolgt von der Wirtschaftskanzlei Homburger AG, Citibank (Switzerland) AG und Swiss & Global Asset Management AG.

Auf den obersten Etagen wird am Ausbau des einzigartigen Gastronomie- und Konferenzbereichs mit dem Fine-Dining-Restaurant Clouds gearbeitet, sodass der Betrieb zur offiziellen Eröffnung des Prime Tower Ende November 2011 starten kann.

Im Juni bezogen rund 1 000 Mitarbeitende von Ernst & Young ihren neuen Firmensitz in Zürich. Das Gebäude Platform wurde nach den spezifischen Bedürfnissen des Unternehmens erstellt und begeistert Mitarbeitende, Kunden und Besucher mit seiner raffinierten Architektur, räumlichen Grosszügigkeit und hochwertigen Materialisierung. Herzstück des Neubaus ist das siebengeschossige Atrium, das viel Tageslicht einlässt und die transparente Struktur der Inneneinrichtung betont.

Neue attraktive Mieter im Einkaufszentrum Stücki, Basel

Im vor zwei Jahren eröffneten Einkaufszentrum Stücki verkleinert die Migros die Fläche ihres Markts und eröffnet im Obergeschoss ein Restaurant. Für die frei werdende Fläche konnte mit Toys"R"Us ein weiterer Ankermieter (neben Migros, H & M und Saturn) gewonnen werden. Die amerikanische Spielwarenkette wird im Oktober 2011 einen rund 2 000 m² grossen Fachmarkt eröffnen. Zudem werden zwei weitere Modegeschäfte und ein Fachgeschäft für Haarkosmetik in die Stücki einziehen.

Im gegenüberliegenden Stücki Business Park wird der Bau der fünften und letzten Etappe in den kommenden Wochen fertiggestellt. Gespräche mit Mietinteressenten aus der Region befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Ausblick

Die insgesamt robuste Wirtschaft, die weiterhin tiefen Zinsen sowie eine gute Beschäftigungslage schaffen ein für Swiss Prime Site günstiges Umfeld. Die Nachfrage nach hochwertigen Verkaufs- und Büroflächen an privilegierten städtischen Lagen ist intakt und begünstigt Immobiliengesellschaften mit einer überdurchschnittlich hohen Portfolioqualität. Swiss Prime Site rechnet für die zweite Hälfte des Jahres 2011 mit einer Ertragsausfallrate von gegen 5% und einem Betriebsgewinn (EBIT vor Neubewertungseffekten), der über dem Stand der Vorjahresperiode liegt.



Im Sommer 2014 werden rund 2 300 Mitarbeitende der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG das Gebäude SkyKey beziehen.



Das 6200 Tonnen schwere MFO-Gebäude wird im März 2012 auf Rollen 60 Meter nach Westen verschoben.

MFO-GEBÄUDE – EIN SPEKTAKULÄRER ZUWACHS

Im März 2012 wird das Portfolio von Swiss Prime Site einen spektakulären Zuwachs erfahren: Der 122-jährige Backsteinbau, welcher der Maschinenfabrik Oerlikon (MFO) früher als Direktionsgebäude diente, wird rund 60 Meter nach Westen verschoben, um den SBB den geplanten Gleisusbau am Bahnhof Oerlikon zu ermöglichen. Das Gebäude wird dann Eigentum der Swiss Prime Site. Für die Translokation des Gebäudes investiert Swiss Prime Site rund CHF 11 Mio. Dank der ebenfalls der Swiss Prime Site zufließenden Mieteinnahmen wird das Gebäude eine marktübliche Rendite aufweisen. Am 07.07.2011 fand als Startschuss das symbolische Anchieben statt.

Eine Animation der Verschiebung und weitere Informationen finden Sie im Internet unter:
www.swiss-prime-site.ch/mfo

Plattform in Zürich

Schritt zum Aufbruch belohnt

Die rund 1 000 Zürcher Mitarbeitenden der Ernst & Young AG haben in dem eleganten, lang gezogenen Neubau neben dem Prime Tower einen inspirierenden Arbeitsplatz bezogen.

Der Bleicherweg und die Brandschenkestrasse gelten in der Stadt Zürich als Top-adressen. Sie liegen mitten im Central Business District, nur wenige Hundert Meter von der Bahnhofstrasse entfernt. Auch der Staufacher wird als gute innerstädtische Lage bezeichnet. Und trotzdem hat die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsfirma Ernst & Young AG ihre Zelte an diesen Standorten abgebrochen und sich für einen total neuen, innovativen und inspirierenden Geschäftssitz entschieden: das Gebäude Plattform auf dem Maag-Areal.

Zwei Faktoren gaben 2007 den Ausschlag für diesen grossen Schritt: der vorzüglich erschlossene Standort im aufstrebenden Quartier Zürich West und die Qualität des Projekts, das die Raumbedürfnisse des Unternehmens ideal erfüllt und auch architektonisch rundum überzeugt. «Der Wegzug aus der Innenstadt ist auch ein Aufbruch in eine neue Arbeitswelt und eine zukunftsweisende soziale Umgebung», erklärt Dr. Thomas Sauber, Leiter des neuen Zürcher Sitzes und verantwortlich für das Projekt Plattform seitens der Ernst & Young AG. Angenehmer Nebeneffekt: Die Mietkosten liegen deutlich tiefer als bisher.

Obwohl der Weg von den ersten Ideenskizzen der Swiss Prime Site bis zu den letzten Details des Innenausbaus von allen Beteiligten unzählige Weichenstellungen erforderte, wurde das Ziel erreicht. «Ich fühle mich seit meinem ersten Arbeitstag in der Plattform sehr wohl und schätze, wie meine Kolleginnen und Kollegen, den spontanen Informationsaus-

tausch», lautet Saubers Bilanz nach den ersten Wochen. Während die geschmackvolle und zeitlos moderne Inneneinrichtung abgeschlossen ist, steht nun noch die Anbringung der Kunst an.

Weitere Aufwertung durch neuen Bahnhof Hardbrücke

Den circa 1 000 Mitarbeitenden und den Besuchern der Plattform stehen rund 20 000 m² zur Verfügung. Allerdings ist im Durchschnitt nur gut ein Drittel der Mitarbeitenden anwesend. Zu den Büroflächen kommen 26 Sitzungszimmer, ein Auditorium, eine Bibliothek, ein Personalrestaurant und eine Cafeteria. Mittelpunkt des Gebäudes ist die als Atrium konzipierte Eingangshalle. Sie erstreckt sich über alle sieben Stockwerke und lässt viel Tageslicht in das Gebäude.

Neben dem Haupteingang befindet sich ein direkter Zugang zum Bahnhof Hardbrücke. Der Bahnhof wird in den nächsten Jahren nach Plänen von Gigon/Guyer – den Architekten der Plattform und des Prime Tower – grosszügig ausgebaut und für einen mittelfristig zu erwartenden Passantenstrom von täglich 90 000 Personen konzipiert. Der Zürcher Sitz der Ernst & Young AG liegt somit unmittelbar neben dem Schweizer Bahnhof mit der in wenigen Jahren siebtgrössten Tagesfrequenz. Dank dem «hauseigenen» Gleisanschluss sind der Zürcher Hauptbahnhof oder der Flughafen Kloten in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Peter Lehmann, Chief Investment Officer der Swiss Prime Site AG, kommentiert den erfolgreichen Abschluss des Corporate Building auf dem Maag-Areal wie folgt: «Die Plattform stand von Anfang an unter einem guten Stern. Wir hatten die richtige Idee, fanden den idealen Mieter und wählten mit Gigon/Guyer Architekten und der HRS Real Estate AG die besten Partner für die Umsetzung.»

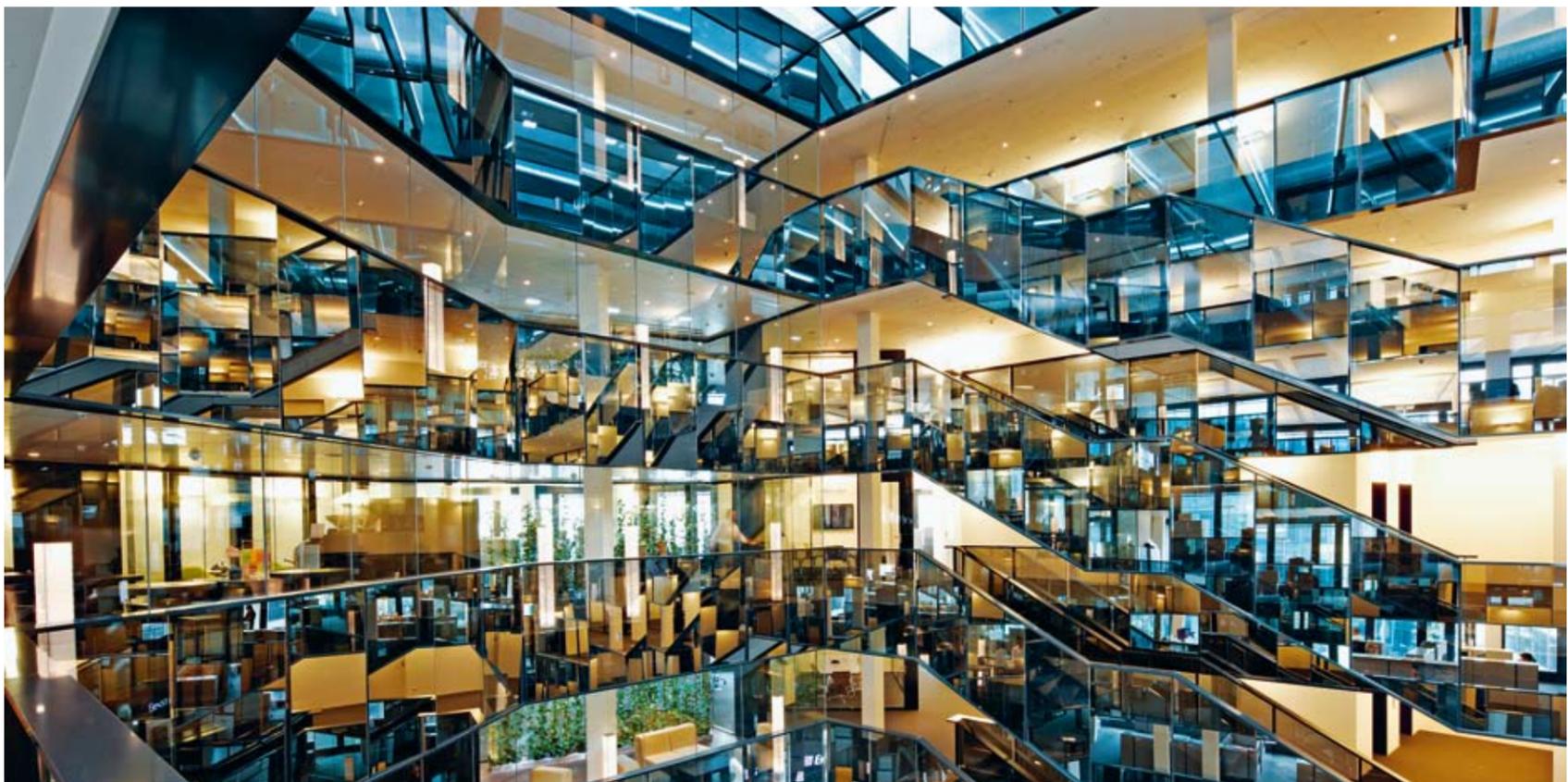


Dr. Thomas Sauber, Leiter des neuen Zürcher Sitzes der Ernst & Young AG: «Die Plattform ist für mich mehr als ein reiner Arbeitsraum, denn wo 1 000 Menschen gemeinsam wirken, muss auch Platz für persönliche Begegnungen sein.»

ECKDATEN PLATFORM

Adresse	Maagplatz 1, 8005 Zürich
Erstellung	Januar 2009 bis Juli 2011
Mietfläche total	20 500 m ²
Arbeitsplätze*	ca. 1 000
Sitzungszimmer*	26
Auditorium*	140 Plätze
Personalrestaurant*	160 Plätze
Cafeteria*	60 Plätze
Parkplätze*	56 (davon 9 für Besucher)
Architekt	Gigon/Guyer Architekten, Zürich
Totalunternehmer	HRS Real Estate AG, Frauenfeld

* in Mietfläche Ernst & Young AG



Mittelpunkt des Gebäudes ist die als Atrium konzipierte Eingangshalle.

Prime Tower in Zürich

Rundum zufriedene Gesichter

Der Prime Tower macht seinem Namen alle Ehre. Neben seiner Höhe erweist sich auch die Vermietung als überlegend. Und die Mieter bestätigen: Das Bauwerk trifft den Nerv der Zeit.

Seit Mitte 2011 beziehen die Mieter nach und nach die gemieteten Flächen im Prime Tower. Das höchste Gebäude der Schweiz füllt sich allmählich mit Leben und wird Ende November 2011 offiziell eingeweiht. Wie lautet die erste Bilanz der Mieter, die sich an einer der exklusivsten Adressen der Schweiz niedergelassen haben?

Aussicht, Architektur, Raumgestaltung und Ökologie

«Die Aussicht ist überwältigend. Das städtebaulich und ästhetisch sehr ansprechende Bauwerk erlaubt eine effiziente Nutzung der Mietflächen», lobt Dr. Marcel Dietrich, Partner der Homburger AG. Die Wirtschaftskanzlei mit über 120 Anwälten und Steuerberatern hat den Mietvertrag noch vor dem Baubeginn abgeschlossen und zählt zu den Ankermietern im Prime Tower. «Wir haben uns für den Prime Tower entschieden, weil uns das Projekt überzeugt hat und wir am alten Standort aus allen Nähten platzten», blendet Dietrich zurück.

«Der Prime Tower erfüllt alle Kriterien für ein optimales Arbeitsumfeld sowie für höchste ökologische Standards und bietet ausserdem eine komfortable Verkehrsanbindung für Kunden und Mitarbeiter.» Mit diesen Worten begründet Marco Bizzozero den Entscheid für den neuen Standort. Der CEO der Deutschen Bank (Schweiz) AG freut sich auf die moderne Architektur, die ein günstiges Raumklima und viel Tageslicht sowie eine kommunikationsfördernde offene Gestaltung ermöglicht. «Nach dem Beispiel unserer Konzernzentrale in Frankfurt werden wir das db New Workplace-Konzept umsetzen, das in der Deutschen Bank die Anforderungen an den Arbeitsplatz der Zukunft widerspiegelt», erklärt Bizzozero.

Auch die Zürcher Kantonalbank setzt auf die starke Ausstrahlung und den innovativen Geist, den das Bauwerk verspricht. «Die ZKB-Filiale Prime Tower wurde nach einem neuen, erst in wenigen Filialen umgesetzten Konzept gestaltet», bestätigt Filialleiter Benjamin Witztum. Die Filiale zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Automatenzone und eine erweiterte Beratungszone aus. Als grösste Herausforderung bezeichnet Witztum das Ziel, die langjährige Kundschaft der inzwischen geschlossenen Filiale Wipkingen am neuen Standort weiter betreuen zu können.

Fasziniert von Zürich West

Wer in den Prime Tower zieht, sucht mehr als Büroflächen. Als höchstes Gebäude der Schweiz hat der Prime Tower einen Kultstatus erlangt, was den Mietern nur recht sein kann. «Die Marke Prime Tower ist schweizweit bekannt und somit auch der Standort unserer Filiale», erklärt ZKB-Filialleiter Witztum.

«Wir haben Freude am pulsierenden und dynamischen Kreis 5 und insbesondere an der vielseitigen Gastronomie im und um den Prime Tower», sagt Homburger-Partner Dietrich. Deutsche Bank-CEO Bizzozero äussert sich ähnlich: «Es ist uns wichtig, unseren Mitarbeitenden Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, gastronomische Vielfalt und attraktive Kulturaktivitäten zu bieten.»

ZKB-Filialleiter Witztum erwartet vom Aufschwung in Zürich West ein weiteres Wachstum der Beschäftigten und Bewohner. Auch die Mikrolage am Bahnhof Hardbrücke mit bereits heute hohen Passantenzahlen spreche neben der Attraktivität des Prime Tower für den neuen Standort.

Ein Hauch von New York

Ganz unabhängig davon, auf welche der 35 Etagen sich ein Besucher begeben will, am elegant gestylten Eingangs- und Empfangsbereich kommt er nicht vorbei. Hier setzen Emil Looser und seine Partner einen Kontrapunkt. Sie richten nicht einfach einen Barbetrieb ein, sondern die Bar «Hotel Rivington & Sons». «Wir haben uns in New York inspirieren lassen und bauen eine Bar der 30er-Jahre mit Einflüssen der 40er- und 50er-Jahre nach», verrät Looser. Die Wand- und Deckenverkleidungen, Lampen, Spiegel, Toiletteneinrichtungen und weitere Elemente aus Holz, Messing oder Glas stammen tatsächlich aus dieser Epoche und wurden von den Betreibern der neuen Bar in New York entdeckt und für den Prime Tower nach Zürich gebracht.

«Wir haben einen Kontrast gesucht zur klaren Architektur des Tower», erklärt Looser. Es sei eine aufregende Sache, im höchsten Gebäude der Schweiz mit dem Team von Gigon/Guyer einen Raum gestalten zu können. Die in ihrer Art einmalige Bar richtet sich an ein breites Spektrum von Gästen. Während sich die eilige Laufkundschaft einen italienischen Espresso im Stehen genehmigt, können es sich andere Gäste bei einem Bier oder einem Apéro gemütlich machen. Auch Snacks und kleinere Speisen werden im Angebot sein. Einmal

im Monat wird ein Konzert stattfinden. «Unter den Künstlern werden einige Perlen sein, die ich mir nicht entgehen lassen werde», kündigt Looser an.



Clouds eröffnet Ende November 2011

Man muss nicht Mieter sein, um die Faszination des Prime Tower zu erleben. Ende November 2011 wird auf der 35. Etage die Gastronomie eröffnet. Die Gäste des Clouds können dann wählen zwischen dem Fine-Dining-Restaurant unter der Führung der Spitzenköche David Martinez Salvany und Antonio Colaianni, der Bistro Bar, der Lounge sowie verschiedenen Räumen für private oder geschäftliche Events. Angesagt sind Qualität, Genuss und Lifestyle auf höchstem Niveau – in der Bistro Bar und der Lounge freitags und samstags sogar bis 02.30 Uhr.

www.clouds.ch

«DER PRIME TOWER IST FÜR UNS ...»



Marco Bizzozero, Chief Executive Officer, Deutsche Bank (Schweiz) AG

... die Verkörperung von Innovation, Transparenz und Nachhaltigkeit. Er passt damit hervorragend zur Art, wie wir unser Private Wealth Management-Geschäft verstehen.»



Dr. Marcel Dietrich, Partner Homburger AG

... ein wohltuender Tapetenwechsel, der uns alle in Aufbruchstimmung versetzt.»



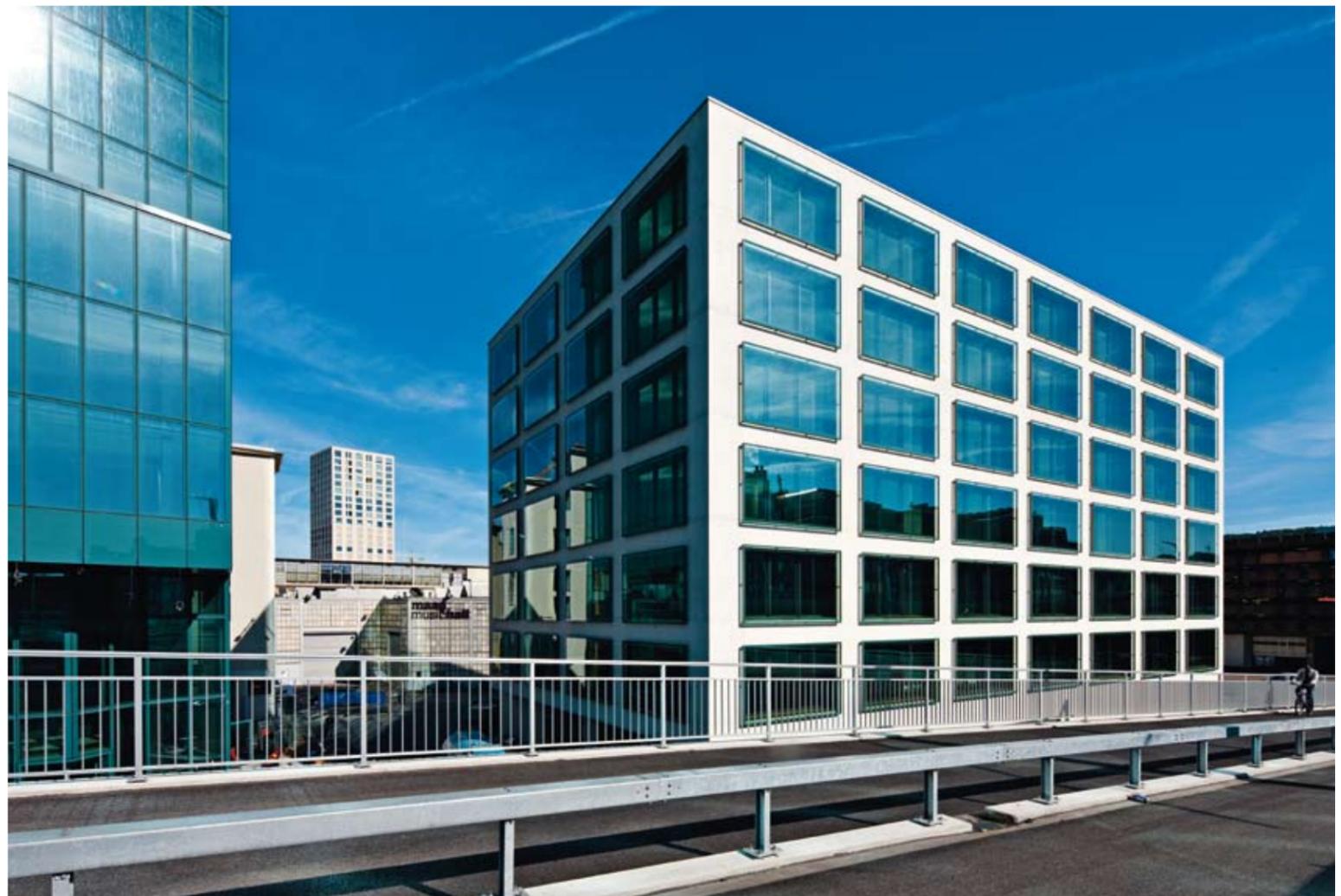
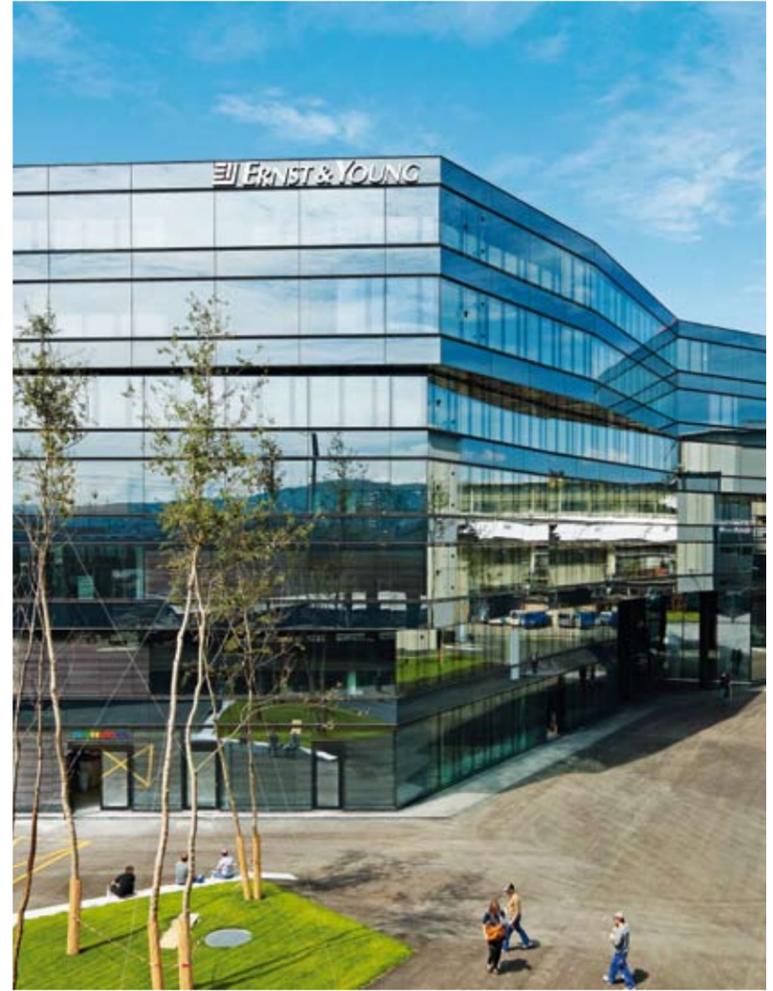
Benjamin Witztum, Filialleiter ZKB Prime Tower

... ein motivierender Standort mit Ausstrahlung.»



Emil Looser, Mitbetreiber der Bar «Hotel Rivington & Sons»

... kein kleines Ding!»



Auszug aus dem Halbjahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	203 789	211 435
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	765	(1 126)
Detailhandelsumsatz, netto	73 748	71 318
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	819	9 871
Betrieblicher Ertrag	279 121	295 882
Immobilienaufwand	31 310	28 158
Warenaufwand	34 681	34 451
Direkter betrieblicher Aufwand	65 991	62 609
Personalaufwand	19 221	28 082
Sonstiger Betriebsaufwand	21 986	28 238
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	8 213	12 803
Betriebsaufwand	49 420	69 123
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	77 797	40 385
Betriebsgewinn (EBIT)	241 507	204 535
Finanzaufwand	61 146	73 098
Finanzertrag	1 547	5 692
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	11 140	989
Gewinn vor Ertragssteuern	193 048	138 118
Ertragssteueraufwand	40 649	29 327
Gewinn	152 399	108 791
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	152 399	108 036
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	–	755
Gewinn pro Aktie, in CHF	2.81	2.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	2.61	1.91

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

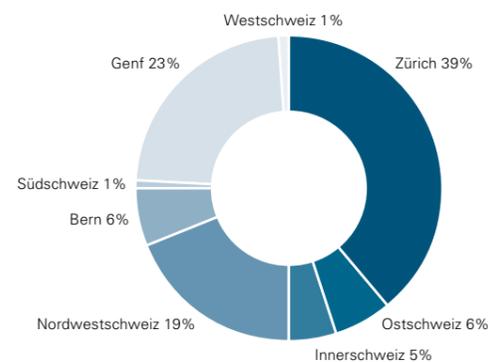
in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Gewinn	152 399	108 791
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 226	3 222
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(739)	(741)
Sonstiges Ergebnis	2 487	2 481
Gesamtergebnis	154 886	111 272
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	154 886	110 517
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	–	755

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel	8 452	9 800
Wertschriften	1 242	1 285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117 138	97 486
Übrige Forderungen	30 854	15 595
Laufende Ertragssteuerguthaben	1 929	2 688
Vorräte	22 484	23 287
Aktive Rechnungsabgrenzungen	24 916	20 405
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	98 497	130 625
Total Umlaufvermögen	305 512	301 171
Übrige langfristige Forderungen	6 375	–
Nettovorsorgeguthaben	550	–
Langfristige Finanzanlagen	2 029	2 029
Anteile an assoziierten Unternehmen	22 913	12 613
Renditeliegenschaften und Bauland	7 122 948	7 051 166
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	679 130	558 070
Betriebsliegenschaften	280 647	280 423
Mobiles Sachanlagevermögen	46 846	45 583
Goodwill	36 010	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	30 048	30 319
Total Anlagevermögen	8 227 496	8 016 213
Total Aktiven	8 533 008	8 317 384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 484	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	729 861	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32 508	30 295
Anzahlungen	89 077	83 216
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	27 312	30 152
Passive Rechnungsabgrenzungen	70 741	57 833
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	955 983	1 126 006
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 646 160	3 256 351
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	16 875	17 411
Latente Steuerverpflichtungen	681 310	650 083
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	355	355
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 344 700	3 924 200
Total Verbindlichkeiten	5 300 683	5 050 206
Aktienkapital	831 841	831 841
Kapitalreserven	1 102 308	1 292 047
Neubewertungsreserven	11 489	9 002
Gewinnreserven	1 286 687	1 134 288
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 232 325	3 267 178
Minderheitsanteile	–	–
Total Eigenkapital	3 232 325	3 267 178
Total Passiven	8 533 008	8 317 384

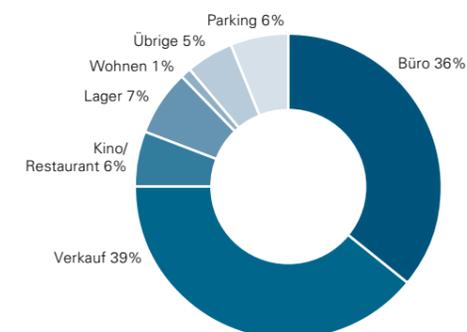
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 30.06.2011

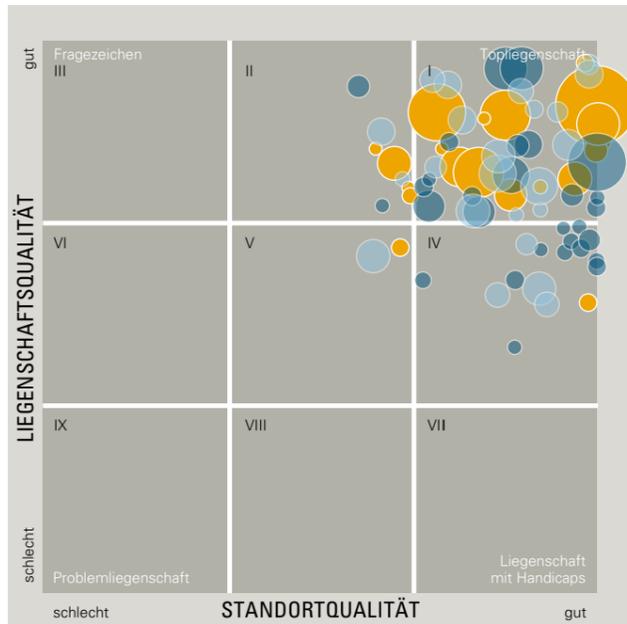


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 30.06.2011



MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN
 per 30.06.2011, Quelle: Wüest & Partner AG



- Liegenschaften mit Büronutzung > 66%; Marktwert > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Verkaufsnutzung > 66%; Marktwert > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Mischnutzung Marktwert > CHF 20 Mio.

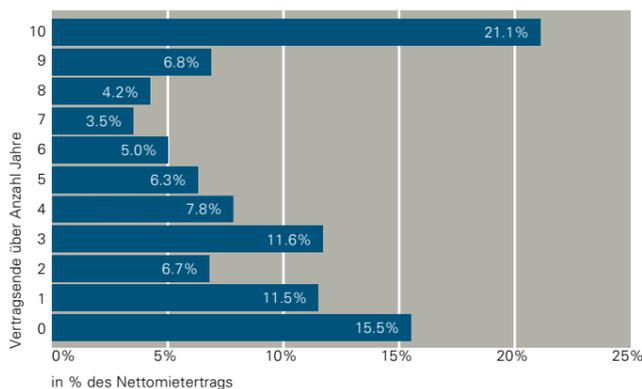
GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 30.06.2011 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 29.0% [30.0%] des künftigen jährlichen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2011 Anteil in %		30.06.2010 Anteil in %
Coop	9.6	Coop	9.7
Migros	5.6	UBS	6.2
UBS	5.2	Migros	5.3
Credit Suisse Group	4.7	Swisscom	4.5
Swisscom	3.9	Credit Suisse Group	4.3

**PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT
 DER MIETVERHÄLTNISSE**

Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2011



KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2010	1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246
Gewinn	-	-	-	108 036	108 036	755	108 791
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	3 222	-	3 222	-	3 222
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(741)	-	(741)	-	(741)
Sonstiges Ergebnis	-	-	2 481	-	2 481	-	2 481
Gesamtergebnis	-	-	2 481	108 036	110 517	755	111 272
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	-	1 662	-	-	1 662	-	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	-	5 408	-	-	5 408	-	5 408
Squeeze-out am 12.05.2010	-	32 154	51	-	32 205	(32 205)	-
Veräusserung Beteiligungen am 28.05.2010	-	-	-	-	-	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion am 12.07.2010	(190 291)	160	-	-	(190 131)	-	(190 131)
Erwerb eigener Aktien	-	(44 695)	-	-	(44 695)	-	(44 695)
Verkauf eigener Aktien	-	332	-	-	332	-	332
Bestand 30.06.2010	831 841	1 291 946	5 637	1 007 283	3 136 707	-	3 136 707
Gewinn	-	-	-	127 005	127 005	-	127 005
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	4 370	-	4 370	-	4 370
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(1 005)	-	(1 005)	-	(1 005)
Sonstiges Ergebnis	-	-	3 365	-	3 365	-	3 365
Gesamtergebnis	-	-	3 365	127 005	130 370	-	130 370
Aktienbasierende Entschädigungen	-	517	-	-	517	-	517
Erwerb eigener Aktien	-	(416)	-	-	(416)	-	(416)
Bestand 31.12.2010	831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	-	3 267 178
Gewinn	-	-	-	152 399	152 399	-	152 399
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	3 226	-	3 226	-	3 226
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(739)	-	(739)	-	(739)
Sonstiges Ergebnis	-	-	2 487	-	2 487	-	2 487
Gesamtergebnis	-	-	2 487	152 399	154 886	-	154 886
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	-	(190 136)	-	-	(190 136)	-	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	-	397	-	-	397	-	397
Bestand 30.06.2011	831 841	1 102 308	11 489	1 286 687	3 232 325	-	3 232 325

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in Mio. CHF	30.06.2011	30.06.2010	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	203.8	211.4	(3.6)
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	73.7	71.3	3.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	249.7	217.3	14.9
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	241.5	204.5	18.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	152.4	108.0	41.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	154.9	110.5	40.2
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 232.3	3 136.7	3.0
Eigenkapitalquote	%	37.9	36.8	3.0
Fremdkapital	Mio. CHF	5 300.7	5 387.0	(1.6)
Fremdkapitalquote	%	62.1	63.2	(1.7)
ROE (gewichtet)	%	9.4	6.8	38.2
ROIC (gewichtet)	%	5.1	4.3	18.6

Angaben ohne Neubewertungseffekte*

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	163.7	164.2	(0.3)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	105.1	84.9	23.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	105.1	84.9	23.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.93	1.57	22.9
ROE (gewichtet)	%	6.6	5.4	22.2

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	Marktwert in CHF Mio.		Miettertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
Zürich	2 595.9	2 704.3	63.1	67.0	5.0	5.1	5.8	4.0
Innerschweiz	391.0	415.0	11.0	12.4	5.2	5.6	0.1	0.3
Ostschweiz	507.2	500.1	15.0	15.1	5.2	5.5	3.1	3.3
Nordwestschweiz	1 471.2	1 535.5	42.2	44.0	4.9	5.0	8.6	7.3
Bern	522.2	563.2	16.4	17.3	5.5	5.4	2.5	2.8
Genf	1 850.7	1 777.3	47.1	47.0	4.3	4.5	3.6	3.0
Westschweiz	58.9	97.8	2.2	3.4	6.7	5.9	0.1	2.3
Südschweiz	105.0	107.1	3.5	3.7	5.2	5.5	0.9	0.5
Zwischentotal	7 502.1	7 700.3	200.5	209.9	4.9	5.0	5.0	4.0
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	679.1	437.2	3.3	1.5	n.a.	n.a.	-	-
Total	8 181.2	8 137.5	203.8	211.4	n.a.	n.a.	4.9	4.0

Usego-Areal in Olten

Glanzlicht im Westen

Die umfassende und umsichtige Sanierung des historischen Gebäudes wird Ende September abgeschlossen. Die hellen Räume eignen sich für Mieter, die einen hohen Nutzungskomfort, eine stilvolle Ambiente und eine bequeme Verkehrsanbindung suchen. Die Verkaufsflächen sind bereits vermietet.

An der Solothurnerstrasse 231/233/235 erstrahlt seit Kurzem ein Gebäudekomplex in neuem Glanz, der Mieter und Besucher sowie Benutzer der Hauptstrasse Egerkingen–Olten gleichermaßen in seinen Bann zieht: der Hauptsitz der ehemaligen Usego. Die Überbauung wurde in den letzten zwei Jahren umfassend und unter Aufwertung der historischen Bausubstanz renoviert. Heute stehen über 11 000 m² helle, je nach Bedarf unterschiedlich grosse Räume mit einer breiten Nutzungsvielfalt zur Verfügung.

Kantonspolizei und Treuhandbüro als Ankermieter

Zu den Büro- und Gewerbemietern, die sich in der prominenten Liegenschaft eingemietet

haben, gehören die Kantonspolizei Solothurn, die Conz Treuhand AG, eine Boutique sowie ein Juwelier. Die Verkaufsflächen von 2 740 m² im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind bereits vermietet. Sport Lager, ein Outlet für Sportartikel, wird per Ende September einziehen (2 200 m²). Die restliche Fläche belegt die STEG Electronics AG, ein Computer- und Electronics-Shop.

Dank der schnellen Erreichbarkeit der A1 und der A2 über die neue Entlastungsstrasse, dem grosszügigen Parkingangebot mit 250 Plätzen und der eigenen Busstation vor dem Haus (acht Minuten bis zum Bahnhof Olten) eignet sich das Usego-Gebäude auch für Arztpraxen, Fitness und Wellness, Ausstellungs- und Schulungsräume oder kulturelle Einrichtungen. Anfragen von Mietinteressenten aus diesen Branchen liegen vor.

Das Ergebnis der Sanierung und der Renovierung ist beeindruckend. Das ganz in Weiss-Grau gehaltene Usego-Gebäude zeigt sich wieder von seiner besten Seite.



Die Usego wurde 1907 als zentrales Einkaufs- und Logistikunternehmen der unabhängigen Detailhändler in der Schweiz gegründet. Sie stand in Konkurrenz zu den Konsumvereinen (heute Coop) und später auch zu Migros. Ab 1910 hiess das Unternehmen offiziell Union Schweizerische Einkaufs-Gesellschaft Olten, woraus sich die Kurzform Usego ableitet. Das Usego-Gebäude in Olten war Hauptsitz der Gesellschaft und Logistikzentrum zur Versorgung von bis zu 4 000 Usego-Läden.



ECKDATEN

Grundstücksfläche	12 922 m ²
Erstellung (Renovierung)	1907 (2009 – 2011)
Verkehrswert per 30.06.2011	CHF 16.1 Mio.
Mietfläche total	11 314 m ²
Mietfläche Büro und Gewerbe	7 170 m ²
Mietfläche Verkauf	2 780 m ²
Parkplätze	250

KONTAKTE

Gesellschaft

Swiss Prime Site AG
Froburgstrasse 1
Tel. +41 (0)62 213 06 06, Fax +41 (0)62 213 06 09
www.swiss-prime-site.ch

Präsident des Verwaltungsrats

Hans Peter Wehrli
hans.peter.wehrli@swiss-prime-site.ch

CEO

Markus Graf
markus.graf@swiss-prime-site.ch

CFO

Peter Wullschleger
peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

CIO

Peter Lehmann
peter.lehmann@swiss-prime-site.ch

CEO Jelmoli – The House of Brands

Hanspeter Grüninger
hanspeter.grueninger@swiss-prime-site.ch

Medienanfragen

Nicole Stamm
nicole.stamm@swiss-prime-site.ch

AGENDA

22. März 2012

Jahresbericht per 31.12.2011
mit Bilanzmedienkonferenz

19. April 2012

Generalversammlung Geschäftsjahr 2011
der Swiss Prime Site AG

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–30.06.2011)

30.06.2011	CHF	72.15
Höchst	CHF	73.75
Tiefst	CHF	66.20

Börsenkapitalisierung

30.06.2011	CHF Mio.	3 922.7
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern

30.06.2011	CHF	72.04
31.12.2010	CHF	72.11
Veränderung		(0.1%)

NAV nach latenten Steuern

30.06.2011	CHF	59.50
31.12.2010	CHF	60.14
Veränderung		(1.1%)

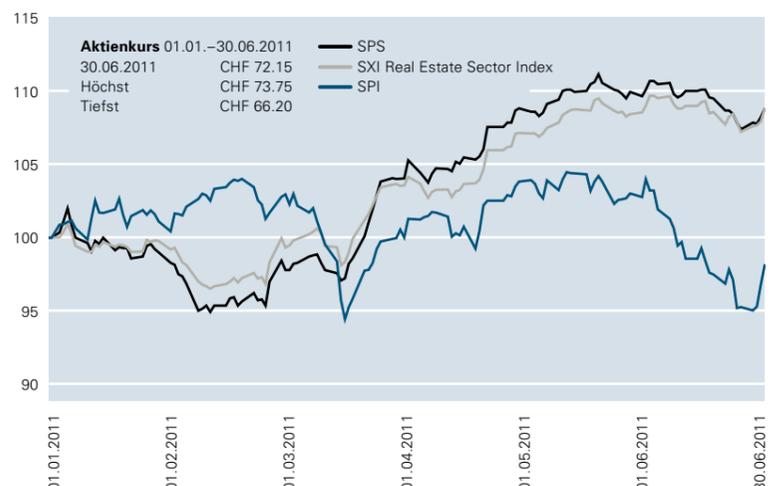
Gewinn pro Aktie (gewichtet)

30.06.2011	CHF	2.81
30.06.2010	CHF	2.00
Veränderung		40.5%

Aktienstatistik

Total Namenaktien	54 368 714
Valorennummer	803 838
ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
SIX-Symbol	SPSN
Erster Handelstag	05.04.2000

ENTWICKLUNG DER SWISS PRIME SITE-AKTIE 01.01.–30.06.2011 (REINVESTIERT)



Disclaimer: Bei den abgebildeten Finanzdaten und der übrigen Berichterstattung in den Swiss Prime News handelt es sich um ausgewählte Informationen. Einen vollständigen Jahres- bzw. Halbjahresbericht können Sie bei der Gesellschaft schriftlich oder telefonisch beziehen. Diese Informationen sind weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf von Aktien der Swiss Prime Site AG. Sie dürfen in keinen Rechtsordnungen verbreitet werden, wo dies gegen geltendes Recht oder geltende Vorschriften verstösst. Zukunftsgerichtete Aussagen enthalten Ungewissheiten und Risiken, die dazu führen können, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse der Gesellschaft von der prognostizierten Lage abweichen.