

swiss prime news



picking the real value



NAV

CHF 77.26 per 30.06.2012

CHF 76.72 per 31.12.2011

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Erstes Halbjahr 2012 von Swiss Prime Site AG

Qualität macht sich bezahlt



Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site AG

Swiss Prime Site erzielte ein erfreuliches Halbjahresergebnis 2012. Sie konnte den EBIT um 20.8% auf CHF 291.8 Mio. und den Gewinn um 18.3% auf CHF 180.3 Mio. steigern. Das Portfolio wurde mit CHF 8.35 Mrd. (+2.3%) bewertet. Für 2012 rechnet Swiss Prime Site unverändert mit einer Ertragsausfallquote von unter 5.5% sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) mindestens auf Vorjahresniveau.

Das nach wie vor intakte Wirtschaftsumfeld und die vorhandene Nachfrage nach erstklassigen Büro- und Verkaufsliegenschaften bildeten die Rahmenbedingungen für das gute Ergebnis von Swiss Prime Site AG in den ersten sechs Monaten 2012. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm von CHF 241.5 Mio. um 20.8% auf CHF 291.8 Mio. zu. Der Anteil an Neubewertungen betrug CHF 130.4 Mio. Dies entsprach gegenüber den CHF 77.8 Mio. in der Vorjahresperiode einer Zunahme von 67.6%. Einschliesslich der Neubewertungseffekte* stieg der Gewinn um 18.3% auf CHF 180.3 Mio. [CHF 152.4 Mio.] und das Gesamtergebnis auf CHF 182.3 Mio. [CHF 154.9 Mio.]. Ohne Neubewertungseffekte erreichte der Gewinn CHF 94.3 Mio. und damit 10.3% weniger als im ersten Halbjahr 2011 [CHF 105.1 Mio.], welches unter anderem durch einen Einmaleffekt aus dem Ertrag aus assoziierten Unternehmen von rund CHF 10 Mio. positiv beeinflusst war.

Der gewichtete Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte betrug CHF 1.73 gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 1.93. Einschliesslich Neubewertungseffekten nahm der gewichtete Gewinn pro Aktie von CHF 2.81 um 17.8% auf CHF 3.31 zu. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten

Steuern lag am 30.06.2012 bei CHF 77.26 gegenüber CHF 76.72 am 31.12.2011 (+0.7%). Nach latenten Steuern reduzierte sich der NAV von CHF 63.34 um 0.4% auf CHF 63.11.

Die Ausschüttung am 27.04.2012 an die Aktionäre betrug CHF 3.60 je Aktie [CHF 3.50] und erfolgte verrechnungssteuerfrei aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung entsprach gemessen am Kurs per 31.12.2011 [31.12.2010] einer Barrendite von 5.1% [5.0%].

Die Nettomietträge lagen mit CHF 204.2 Mio. 0.2% über dem Vorjahresniveau [CHF 203.8 Mio.]. Diese leichte Zunahme resultierte hauptsächlich aus den im Vorjahr fertiggestellten und voll vermieteten Neubauten Prime Tower und Platform in Zürich (CHF +11.2 Mio.), diversen Verkäufen im Vorjahr und laufenden Jahr (CHF -7.1 Mio.) sowie diversen Veränderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF -3.7 Mio.). Die Ertragsausfallquote erhöhte sich wie erwartet von 4.9% auf 5.4%.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Fortsetzung auf Seite 2



MEDIENSTAR

MFO-Gebäude erfolgreich um 60 Meter verschoben.

Seite 3



NEUBAUPROJEKTE

Swiss Prime Site investiert in die Rendite von morgen.

Seiten 4-5



RAUMQUALITÄT

Der Flurpark in Zürich Altstetten wird bis 2014 total modernisiert.

Seite 8



Das Gebäude Murifeld in Bern wird bis Ende 2013 saniert und modernisiert.

Der gesamte betriebliche Ertrag konnte um 0.8% auf CHF 281.4 Mio. [CHF 279.1 Mio.] gesteigert werden.

Gegenüber Ende 2011 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital reduzierte sich leicht von CHF 3443.7 Mio. auf CHF 3442.8 Mio. Im April erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 13.5 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe, welche zu einer Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.9 Mio. respektive 187088 Namenaktien und zu einer Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.4 Mio. führten. Die Eigenkapitalquote erreichte 39.6% [40.0%] und die Fremdkapitalquote 60.4% [60.0%]. Der ROE gewichtet betrug 10.5% [10.6% am 31.12.2011] und der ROIC gewichtet 5.5% [5.8%].

Die Swiss Prime Site-Aktie wird ab 24.09.2012 im Indexkorb des Swiss Leader Index (SLI) vertreten sein. Dieser beinhaltet die 30 grössten und liquidesten Aktien des Schweizer Aktienmarkts. Dies wird die Visibilität und Liquidität der Aktien weiter erhöhen.

Segment Detailhandel

Der Nettoumsatz des Segments Detailhandel erhöhte sich trotz schwierigem Marktumfeld leicht von CHF 73.7 Mio. auf CHF 76.2 Mio. Dieser beinhaltete (vor Konzerneliminationen) den Verkaufsumsatz des Warenhauses

Jelmoli – The House of Brands auf eigenbewirtschafteten Flächen von netto CHF 64.6 Mio. [CHF 68.8 Mio.] sowie die Erträge aus Hotellerie von CHF 11.7 Mio. [CHF 5.0 Mio.]. Diese enthielten auch den Umsatz des Ende 2011 im Prime Tower eröffneten Restaurants Clouds.

Immobilienportfolio

Per 30.06.2012 wurde der Immobilienbestand zum Fair Value von CHF 8.35 Mrd. bewertet, was einer Zunahme von 2.3% gegenüber dem Wert von CHF 8.17 Mrd. per 31.12.2011 entsprach. Das Portfolio setzte sich aus 170 Bestandesliegenschaften, 12 Baulandparzellen und 4 Entwicklungsprojekten zusammen. Das Geschäftshaus Vadianstrasse 25 in St. Gallen wurde zu Jahresbeginn mit Gewinn verkauft. Ferner wurde am 12.03.2012 das Neubauprojekt Majowa in Bern, Wankdorfallee, gekauft, welches nach der geplanten Fertigstellung im Herbst 2014 der künftige Hauptsitz der Schweizerischen Post sein wird. Am 22./23. Mai wurde das MFO-Gebäude in Zürich Oerlikon unter grossem Medien- und Publikumsinteresse 60 Meter verschoben und wurde somit Teil des Portfolios.

Die Zunahme des Fair Value des Immobilienportfolios um CHF 184.9 Mio. resultierte aus Wertänderungen und Investitionen in die Neubauprojekte Maaghof Nord und Ost, SkyKey und MFO-Gebäude in Zürich (CHF +33.7 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +147.1 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +0.6 Mio.), dem Projektkauf Majowa in Bern (CHF +12.0 Mio.) sowie dem Verkauf der Liegenschaft Vadianstrasse 25 in St. Gallen per 01.01.2012 (CHF –8.5 Mio.). Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 4.26% [4.38% per 31.12.2011].

Die Aufteilung des Portfoliowerts nach Regionen veränderte sich gegenüber dem Stand per Jahresende nicht. Die wichtigsten Anlageregionen blieben Zürich mit 39%, Genf mit 23% und die Nordwestschweiz mit 19%. Als grösstes Nutzungssegment etablierten sich wieder Büro- und Geschäftsgebäude. Sie steuerten 41% [41%] zum Total der Nettomietträge bei. Der Anteil der Verkaufsliegenschaften erhöhte sich von 35% auf 36%.

Dynamisches Projektgeschäft

Zwischen Frühjahr 2014 und Frühjahr 2015 wird Swiss Prime Site unter anderem fünf Neubauprojekte fertigstellen. Es han-

delt sich um die Verkaufsliegenschaft Aux Armourins in Neuchâtel, das Multiplexkino La Praille in Grand-Lancy bei Genf, die zwei Bürogebäude SkyKey in Zürich und Majowa in Bern sowie die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost auf dem Maag-Areal in Zürich. Die Investitionssumme beträgt insgesamt über CHF 560 Mio.

An der Flurstrasse 55 in Zürich Altstetten wird bis 2014 der Geschäftsgebäudekomplex Flurpark für rund CHF 65 Mio. umfassend modernisiert und neu positioniert. Ferner wird die Bestandesliegenschaft Murifeld/Weltpoststrasse 5 in Bern bis Ende 2013 mit einer Modernisierung auf die aktuellen Marktbedürfnisse ausgerichtet.

Ausblick

Swiss Prime Site bleibt für das zweite Semester 2012 optimistisch und rechnet mit einer fortgesetzt hohen Vermietungsrate. Die Ertragsausfälle dürften sich in einer Bandbreite von 5.0% bis 5.5% der Sollmieterträge bewegen und damit weiterhin deutlich unter dem Marktdurchschnitt liegen. Beim EBIT und Reingewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) geht Swiss Prime Site davon aus, dass das Vorjahresniveau erreicht oder leicht übertroffen wird.

Per 01.01.2013 wird Swiss Prime Site AG wesentliche Managementleistungen, die bisher durch das Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG erbracht wurden, in die Gesellschaft integrieren. CEO Markus Graf, CFO Peter Wullschleger und CIO Peter Lehmann, die wie bisher zusammen mit Franco Savastano (CEO Jelmoli – The House of Brands) die Geschäftsleitung der Gesellschaft bilden, werden mit weiteren ausgewiesenen Immobilienspezialisten direkt durch Swiss Prime Site AG angestellt. Dadurch werden die Erfahrungen und Kompetenzen der Schlüsselpersonen, die schon bisher die operative Verantwortung trugen, noch enger ans Unternehmen gebunden.

Interview mit Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site AG

Bewährte Strategie, neue Struktur

Zwölf Jahre nach dem Börsengang im Jahr 2000 gibt sich Swiss Prime Site eine neue Organisationsstruktur. Die bewährte Geschäftsleitung sowie weitere Spezialisten werden per 01.01.2013 direkt von Swiss Prime Site AG, Olten, angestellt. CEO Markus Graf erläutert den Hintergrund der organisatorischen Anpassungen.

Herr Graf, was hat Swiss Prime Site veranlasst, die Geschäftsleitung und weitere Immobilienspezialisten direkt anzustellen?

Swiss Prime Site ist heute die führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz mit einem Portfolio von CHF 8.35 Mrd. Wir waren in der Vergangenheit sehr erfolgreich und sind verpflichtet, den Erfolg auch auf mittlere und längere Sicht sicherzustellen. Dazu erachten wir bei dieser Gröszenordnung die direkte und exklusive Verfügbarkeit von wichtigen personellen Ressourcen als notwendig und sinnvoll.

Werfen Sie das Geschäftsmodell der schlanken Strukturen und der Zusammenarbeit mit Outsourcing-Partnern über Bord?

Nein, wir halten am Modell fest, passen es aber an die aktuellen Bedürfnisse und die künftigen Herausforderungen an. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit erstklassigen Out-

sourcing-Partnern hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die neue Organisationsstruktur ermöglicht uns, die vielfältigen Herausforderungen im Immobilienanlagegeschäft effizient zu meistern und den Erfolgskurs der letzten Jahre fortzuführen.

Welche Personen werden von Swiss Prime Site direkt angestellt?

Es sind die Mitglieder der Geschäftsleitung, also CFO Peter Wullschleger, CIO Peter Lehmann, Franco Savastano, CEO Jelmoli – The House of Brands, und ich als CEO des Unternehmens sowie weitere 10 bis 15 Immobilienspezialisten.

Durch welche Fähigkeiten zeichnen sich diese Personen aus?

Sie sind auf bestimmte Bereiche wie Finanzen, Controlling, Detailhandel, Property- und Baumanagement spezialisiert und verfügen über ein grosses fachliches Know-how. Gleichzeitig denken und handeln sie unternehmerisch, haben einen gesunden Ehrgeiz und engagieren sich voll für Swiss Prime Site. Dieser Mix ist optimal.

Weshalb wird der Managementvertrag mit Credit Suisse fortgeführt?

Die Zusammenarbeit mit Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, besteht seit der Gründung der Swiss

Prime Site AG im Jahr 1999 und hat sich bewährt, wie der Erfolgsausweis der Gesellschaft belegt. Mit einem Wechsel des Asset Managers wäre ein erheblicher Verlust an Know-how und Effizienz im operativen Bereich verbunden. Die Vor- und Nachteile wurden auch in der Vergangenheit periodisch erfasst und beurteilt. Bisher haben die Vorteile immer überwogen.

Sie stehen Swiss Prime Site weiterhin als CEO zur Verfügung. Haben Sie keine Lust, kürzer zu treten?

Ich bin gesund und fühle mich fit und motiviert. Solange der Verwaltungsrat der Überzeugung ist, dass ich zum weiteren Erfolg des Unternehmens substantiell beitragen kann, stehe ich Swiss Prime Site gerne noch zwei oder drei Jahre zur Verfügung.

Sind Immobilien für Sie ein Hobby?

So weit würde ich nicht gehen, aber es trifft schon zu, dass mich die Welt der Immobilien und Immobilienanlagen nach wie vor fasziniert.

MFO-Gebäude in Zürich Oerlikon

Backsteinhaus als Medienstar



Die MFO-Verschiebung war ein Grossereignis für Fachleute, Medien und Quartierbewohner.

Die spektakuläre Verschiebung am 22./23. Mai löste ein überwältigendes Medienecho aus. Schweizer Radio und Fernsehen (SRF) war über 14 Stunden auf Sendung und generierte damit einen Rekordtraffic bei den Social Medias.

Dass ein 6200 Tonnen schweres Geschäftshaus planmässig um 60 Meter verschoben wird, ist ein europaweit ausserordentliches Ereignis. Das erkannten auch die Medien, die schon im Vorfeld, während und nach dem Geschehen prominent über die Verschiebung berichteten. «Das MFO-Gebäude am Ziel», schrieb die «NZZ» und lobte die zentimetergenaue Präzisionsarbeit. «20 Minuten» meldete: «Um 16.03 Uhr war das MFO-Gebäude am Ziel. Hunderte Zuschauer jubelten den stolzen Bauarbeitern zu.» Und «Le Matin» informierte unter dem Titel «Le colosse de 6200 tonnes est arrivé à bon port» nicht minder begeistert über die präzise Ankunft des Gebäudes an seinem neuen Standort.

SF zwei-Sendung erzielte Marktanteil von 20%

Die Ausserordentlichkeit der Hausverschiebung und das absehbar starke Interesse des Publikums bewogen SRF, mit grossem Geschütz aufzufahren. «Geschossen» wurden zwar nur bewegte Bilder, aber dafür live und mit langem Atem. «Insgesamt waren wir 14 Stunden auf Sendung», blickt Thomas Schäppi, Programmentwickler SRF und Mitglied der Chefredaktion, zurück. Man habe die spektakuläre Hausverschiebung zum Anlass genommen, die klassische Form der grossen, langzeitigen TV-Livereportage wiederzubeleben. Die auf SF zwei ausgestrahlte Sendung «Schweiz aktuell extra – ein Haus geht auf Reisen» wurde zu einem vollen Erfolg. «An beiden Tagen haben wir über die ganze Übertragungszeit einen Marktanteil von fast 20% erreicht – und gehalten», präzisiert Schäppi. Am Dienstag, 22. Mai, verfolgten durchschnittlich über 50000 Menschen die Übertragung am Fernsehen. Es sei höchst bemerkenswert, dass der Altersdurchschnitt über weite Strecken deutlich tiefer war als sonst, fügt Schäppi an. Das zeige, dass die Übertragung auch ein jugendliches Publikum angesprochen habe.

Neben den technischen Aspekten kamen prominente Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Kultur nicht zu kurz. So wurden Statements der Zürcher Stadtpräsidentin Corine Mauch, des SBB-Chefs Andreas Meyer, des Regierungsrats Ernst Stocker oder des Kabarettisten Franz Hohler eingeblendet. Auch die am Projekt beteiligten Partner und Quartierbewohner kamen zu Wort.

Über 50 000 Livestream- oder Webcamclicks

Selbst im Online- und Social Media-Bereich konnte SRF schöne Erfolge verbuchen. Dazu Programmentwickler Schäppi: «Noch nie hat eine Livesendung von SRF derart viel Traffic im Social Media-Bereich ausgelöst.» Online war die Hausverschiebung während Tagen das meistgelesene Thema. Und je über 50000 Leute klickten sich in den Online-Livestream oder die Webcambilder ein.

Angetan ist der SRF-Vertreter auch von der Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site: «Sie war höchst professionell. Unsere Idee wurde positiv aufgenommen, von den Verantwortlichen unterstützt, sehr effizient vorangetrieben und entwickelte sich so zu einem für beide Seiten tollen Erfolg.» www.swiss-prime-site.ch/mfo



Programmentwickler Thomas Schäppi: «Noch nie hat eine Livesendung von SRF derart viel Traffic im Social Media-Bereich ausgelöst.»



Die Livesendung von SRF wurde vor Ort auf Grossleinwand übertragen.



Anschub erfolgt – Haus auf Kurs.



CIO Peter Lehmann im Interview mit SRF.

Neubauprojekte

Für die Rendite von morgen

Swiss Prime Site hat die Entwicklung und Realisierung von Projekten in den letzten Jahren zielstrebig vorangetrieben. Derzeit werden in Zürich, Bern, Neuchâtel und Grand-Lancy fünf Neubauprojekte mit einem Anlagevolumen von mehr als CHF 560 Mio. realisiert. Sie tragen zur Steigerung der künftigen operativen Cashflows bei.

SkyKey, Zürich

Das neue Dienstleistungsgebäude an der Hagenholzstrasse 60 umfasst rund 40 000 m² Büroflächen für circa 2 400 Arbeitsplätze, diverse Sitzungsräume und ein Personalrestaurant für etwa 900 Personen. In den Untergeschossen befinden sich neben 230 Parkplätzen auch Lager- und Nebenräume. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau, aus welchem sich in der Südostecke ein 63 Meter hoher Turm mit 18 Geschossen erhebt. Der Rohbau wird Mitte 2013 abgeschlossen sein. Das für eine LEED-Zertifizierung vorgesehene Gebäude ist auf Sommer 2014 vollumfänglich an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. Die Anlagekosten betragen rund CHF 236 Mio.
www.skykey.ch

Hauptsitz Post, Majowa, Bern

Im aufstrebenden Gebiet WankdorfCity in Bern realisiert Swiss Prime Site das im Frühjahr 2012 gekaufte Projekt Majowa. Der gut erschlossene Neubau wird der künftige Hauptsitz der Schweizerischen Post und bietet auf einer Mietfläche von rund 33 700 m² Platz für etwa 1 800 Arbeitsplätze. Die Büroflächen werden auf dem zweiten bis siebten

Obergeschoss eingerichtet. Auf der ersten Etage entsteht ein Konferenzzentrum. Das Personalrestaurant mit einer Kapazität für 450 Personen befindet sich im Erdgeschoss. Im ersten und zweiten Untergeschoss sind 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze vorgesehen. Drei Atrien, die durch die Eingangshalle verbunden sind, lassen viel Tageslicht in das Gebäude herein. Das Projekt wird nach den anspruchsvollen und umfassenden Kriterien der Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) erstellt. Das Investitionsvolumen beträgt circa CHF 144 Mio.

Maaghof Nord und Ost, Zürich

Der Baustart respektive Rückbau für die Wohnüberbauung auf dem Maag-Areal ist im Juli erfolgt. Bis Frühling 2015 entstehen auf dem westlich des Prime Tower gelegenen Grundstück 137 Mietwohnungen und 82 Eigentumswohnungen. Zur gesamten Wohnfläche von 21 800 m², die sich auf neun Obergeschosse verteilt, kommen rund 2 400 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Diese eignen sich für Ladengeschäfte, eine Kinderkrippe, gastronomische Betriebe oder andere zum neuen Quartier passende Dienstleistungen. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Anlagekosten (inklusive Land) wurden mit rund CHF 140 Mio. kalkuliert.
www.swiss-prime-site.ch/maaghof

Aux Armourins, Neuchâtel

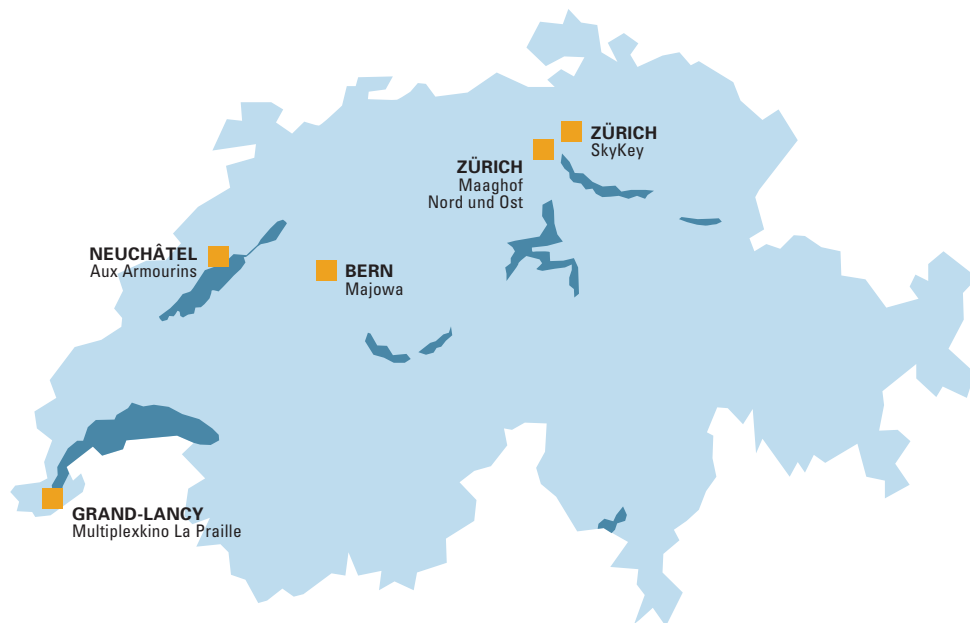
Auf dem innerstädtischen Grundstück an der Rue du Temple-Neuf 14 ersetzt Swiss Prime Site den bestehenden Gebäude-

teil Aux Armourins, in dem bis Ende Oktober 2011 Globus eingemietet war, durch einen Neubau. Die Gebäudeteile Hôpital und Coquillon werden saniert. Nach der Fertigstellung im Frühling 2014 wird die Liegenschaft etwa 3 600 m² modernste Verkaufsflächen auf zwei Geschossen, circa 1 200 m² Wohnflächen auf den obersten Etagen und eine Fläche von rund 1 700 m² im Bürogeschoss aufweisen. Hauptmieter der Retailflächen ist das Modeunternehmen Zara. Das Investitionsvolumen (ohne Land) beträgt rund CHF 26 Mio.

Multiplexkino La Praille, Grand-Lancy

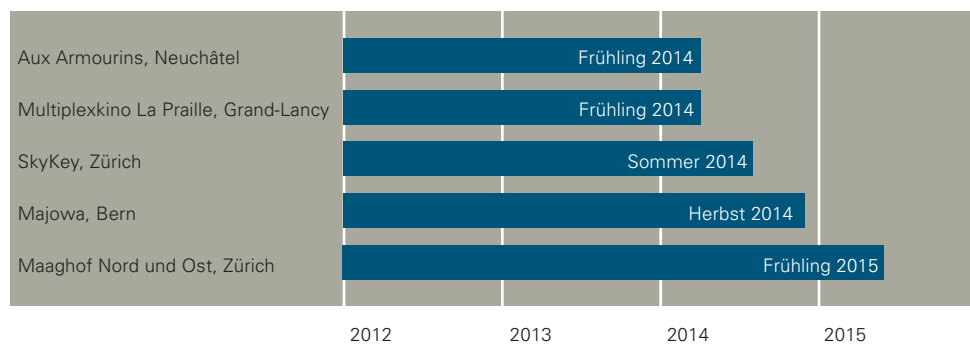
Auf dem Dach des Einkaufszentrums La Praille in Grand-Lancy bei Genf werden im Herbst 2012 die Arbeiten am Bau eines Multiplexkinos mit neun Sälen beginnen. Der Neubau, in den Swiss Prime Site CHF 21 Mio. investiert, wird im Frühling 2014 eröffnet werden und ist langfristig an Arena Cinemas AG vermietet. Auf dem Dach des Einkaufszentrums wird zudem eine Fotovoltaikanlage installiert. Das Gebäude wurde als Pilotprojekt für Fotovoltaikanlagen ausgewählt, weil der Standort von einer hohen Sonneneinstrahlung profitiert und mit dem Stadtwerk Genf (Services Industriels de Genève, SIG) eine angemessene Regelung der Einspeisevergütung getroffen werden konnte.

AKTUELLE NEUBAUPROJEKTE VON SWISS PRIME SITE AG



Aux Armourins in Neuchâtel, neue Retailflächen für Zara.

FERTIGSTELLUNGSTERMINE DER NEUBAUPROJEKTE



La Praille in Grand-Lancy, auf dem Dach entsteht ein Multiplexkino.



SkyKey in Zürich, 2 400 Arbeitsplätze für Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG.



Majowa in Bern, neuer Hauptsitz für die Schweizerische Post.



Majowa, die grosszügige Eingangshalle mit drei Atrien.



Maaghof Nord und Ost in Zürich, im Innenhof entsteht eine grosszügige Grünfläche.



Maaghof, 219 Wohnungen bis 2015.

Auszug aus dem Halbjahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	204 154	203 789
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	53	765
Detailhandelsumsatz, netto	76 224	73 748
Übriger betrieblicher Ertrag	990	819
Betrieblicher Ertrag	281 421	279 121
Immobilienaufwand	32 911	31 310
Warenaufwand	35 443	34 681
Direkter betrieblicher Aufwand	68 354	65 991
Personalaufwand	22 761	19 221
Sonstiger Betriebsaufwand	20 871	21 986
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	8 020	8 213
Betriebsaufwand	51 652	49 420
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	130 350	77 797
Betriebsgewinn (EBIT)	291 765	241 507
Finanzaufwand	59 136	61 146
Finanzertrag	3 281	1 547
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	942	11 140
Gewinn vor Ertragssteuern	236 852	193 048
Ertragssteueraufwand	56 559	40 649
Gewinn	180 293	152 399
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	180 293	152 399
Gewinn pro Aktie, in CHF	3.31	2.81
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	3.06	2.61

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

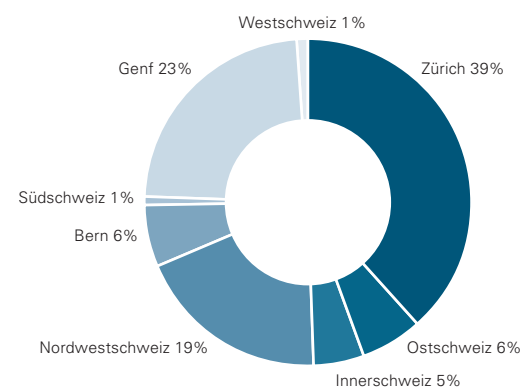
in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Gewinn	180 293	152 399
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	2 569	3 226
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(591)	(739)
Sonstiges Ergebnis	1 978	2 487
Gesamtergebnis	182 271	154 886
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	182 271	154 886

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	30.06.2012	31.12.2011
Flüssige Mittel	11 585	126 596
Wertschriften	455	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108 824	107 585
Übrige kurzfristige Forderungen	27 426	14 295
Laufende Ertragssteuerguthaben	1 947	995
Vorräte	21 150	25 079
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26 581	22 913
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	77 841	85 964
Total Umlaufvermögen	275 809	383 825
Übrige langfristige Forderungen	5 100	5 525
Vorsorgeguthaben	8 823	7 481
Langfristige Finanzanlagen	1 793	1 911
Anteile an assoziierten Unternehmen	21 664	22 669
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	7 802 455	7 641 307
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	142 620	96 916
Betriebsliegenschaften	327 056	340 923
Mobiles Sachanlagevermögen	43 217	46 099
Goodwill	36 010	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	29 011	29 511
Latente Steuerguthaben	173	92
Total Anlagevermögen	8 417 922	8 228 444
Total Aktiven	8 693 731	8 612 269
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 845	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	715 566	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20 201	23 667
Anzahlungen	84 213	85 558
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	21 910	48 889
Passive Rechnungsabgrenzungen	62 301	85 361
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	912 036	789 363
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 542 132	3 625 277
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	23 360	26 042
Latente Steuerverpflichtungen	772 056	727 044
Vorsorgeverbindlichkeiten	1 340	848
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 338 888	4 379 211
Total Verbindlichkeiten	5 250 924	5 168 574
Aktienkapital	834 704	831 841
Kapitalreserven	917 483	1 103 505
Neubewertungsreserven	20 987	19 009
Gewinnreserven	1 669 633	1 489 340
Total Eigenkapital	3 442 807	3 443 695
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 442 807	3 443 695
Total Passiven	8 693 731	8 612 269

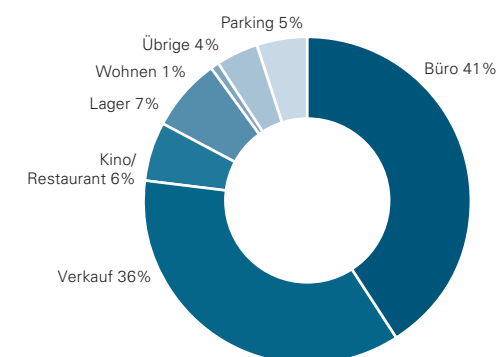
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2012

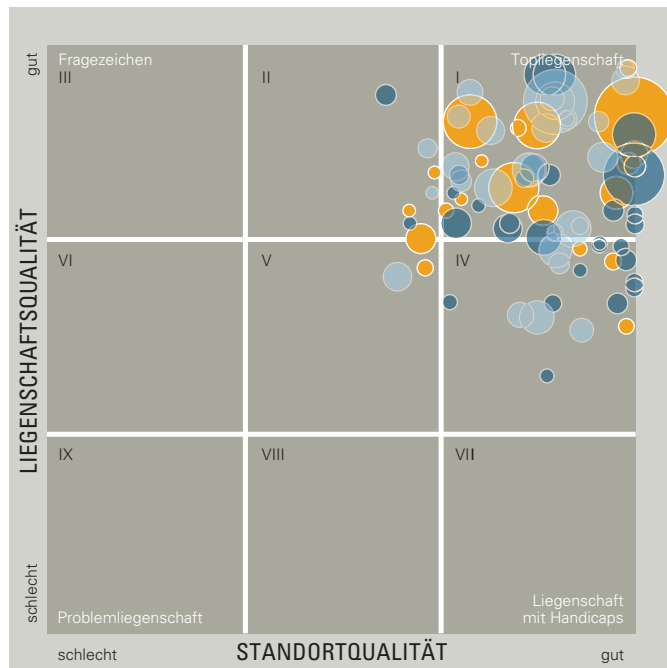


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 30.06.2012



MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN
 per 30.06.2012, Quelle: Wüest & Partner AG



- Liegenschaften mit Büronutzung > 60%; Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Verkaufsnutzung > 60%; Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Mischnutzung; Fair Value > CHF 20 Mio.

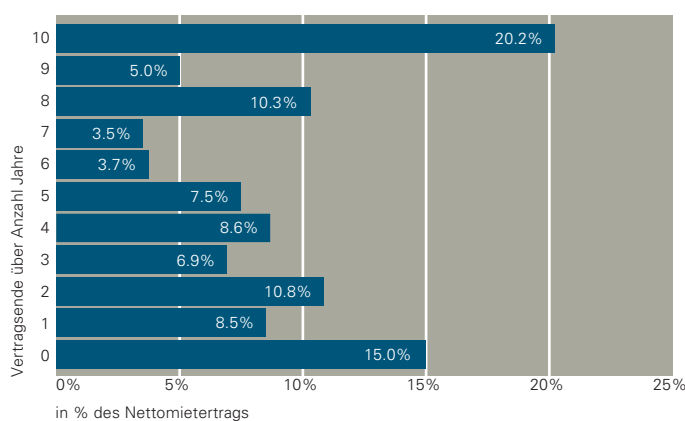
GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 30.06.2012 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 25.0% [29.0%] des künftigen jährlichen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2012		30.06.2011
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	8.0	Coop	9.6
Migros	5.2	Migros	5.6
UBS	4.4	UBS	5.2
Swisscom	3.9	Credit Suisse Group	4.7
Credit Suisse Group	3.5	Swisscom	3.9

PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2012



KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2011	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
Gewinn	-	-	-	202 653	202 653	-	202 653
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	9 770	-	9 770	-	9 770
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(2 250)	-	(2 250)	-	(2 250)
Sonstiges Ergebnis	-	-	7 520	-	7 520	-	7 520
Gesamtergebnis	-	-	7 520	202 653	210 173	-	210 173
Aktienbasierende Entschädigungen	-	450	-	-	450	-	450
Erwerb eigener Aktien	-	(557)	-	-	(557)	-	(557)
Verkauf eigener Aktien	-	1 304	-	-	1 304	-	1 304
Bestand 31.12.2011	831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695	-	3 443 695
Gewinn	-	-	-	180 293	180 293	-	180 293
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	2 569	-	2 569	-	2 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(591)	-	(591)	-	(591)
Sonstiges Ergebnis	-	-	1 978	-	1 978	-	1 978
Gesamtergebnis	-	-	1 978	180 293	182 271	-	182 271
Wandlung von 2 690 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010-2015) in 187 088 Namenaktien im April 2012	2 863	10 364	-	-	13 227	-	13 227
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012	-	(196 386)	-	-	(196 386)	-	(196 386)
Bestand 30.06.2012	834 704	917 483	20 987	1 669 633	3 442 807	-	3 442 807

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

Angaben Konzern	Angaben in Mio. CHF	30.06.2012	30.06.2011	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung, netto	Mio. CHF	204.2	203.8	0.2
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	76.2	73.7	3.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	299.8	249.7	20.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	291.8	241.5	20.8
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	180.3	152.4	18.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	182.3	154.9	17.7
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 442.8	3 232.3	6.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	37.9	4.5
Fremdkapital	Mio. CHF	5 250.9	5 300.7	(0.9)
Fremdkapitalquote	%	60.4	62.1	(2.7)
ROE (gewichtet)	%	10.5	9.4	11.7
ROIC (gewichtet)	%	5.5	5.1	7.8

Angaben ohne Neubewertungseffekte*

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	161.4	163.7	(1.4)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	94.3	105.1	(10.3)
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	94.3	105.1	(10.3)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.73	1.93	(10.4)
ROE (gewichtet)	%	5.6	6.6	(15.2)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	Fair Value in CHF Mio.		Miettertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
Zürich	3 094.2	2 595.9	69.1	63.1	4.6	5.0	5.8	5.8
Innerschweiz	415.0	391.0	11.0	11.0	4.9	5.2	1.1	0.1
Ostschweiz	513.3	507.2	15.2	15.0	5.3	5.2	0.5	3.1
Nordwestschweiz	1 545.4	1 471.2	41.6	42.2	4.6	4.9	10.1	8.6
Bern	530.7	522.2	15.3	16.4	5.1	5.5	7.7	2.5
Genf	1 934.9	1 850.7	47.0	47.1	4.2	4.3	2.4	3.6
Westschweiz	64.1	58.9	1.5	2.2	4.1	6.7	2.2	0.1
Südschweiz	109.8	105.0	3.5	3.5	4.9	5.2	0.7	0.9
Zwischentotal	8 207.4	7 502.1	204.2	200.5	4.6	4.9	5.4	5.0
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	142.6	679.1	-	3.3	n.a.	n.a.	-	-
Total	8 350.0	8 181.2	204.2	203.8	n.a.	n.a.	5.4	4.9

Flurpark in Zürich Altstetten

Grosszügige Dimensionen



Die Liegenschaft im aufstrebenden Quartier Zürich Altstetten wird bis Sommer 2014 für rund CHF 65 Mio. saniert und auf die Bedürfnisse von Mietern ausgerichtet, die Grosszügigkeit suchen und hohe Ansprüche an die Raumqualität stellen.

Die 1979 erstellte Liegenschaft wurde 2005 mit der Übernahme der Maag Holding AG erworben und ist bis Ende 2012 an die UBS vermietet. Den Fair Value der Liegenschaft schätzte Wüest & Partner per Mitte 2012 auf CHF 95.1 Mio. Der Wegzug der Grossbank bietet nun die Gelegenheit, das Gebäude einer umfassenden Sanierung, Modernisierung und Neupositionierung zu unterziehen. Die Arbeiten sind bis Sommer 2014 terminiert. Dann wird das Gebäude mit einer Bürofläche von rund 16 000 m² den hohen Ansprüchen der künftigen Mieter entsprechen und zu den modernsten Objekten im Portfolio zählen. Der Flurpark wird im Edeldrohbau vermietet.

Nachhaltig, grosszügig und repräsentativ

Die Gesamtanierung erfolgt im Minergie-Standard. Dabei wird grosser Wert auf eine effiziente Gebäude- und Raumtechnik,

eine hochwertige Materialisierung und grosszügige Dimensionen gelegt. Die repräsentative Eingangshalle weist teilweise die Raumhöhe von zwei Vollgeschossen auf. Sechs Personen- und Warenaufzüge erschliessen die Büroräumlichkeiten, die sich auf sechs Obergeschosse verteilen. Besonders attraktiv sind die zahlreichen Aussenflächen, denn die meisten Büroflächen verfügen über grosszügige Loggien und Terrassen. Die Aussenhülle wird künftig aus einer Glasfassade mit integrierter Beschattung bestehen. Die Büroflächen sind flexibel gestaltet. Somit können mehrere Geschosse zusammen, aber auch einzelne Etagen oder Teile davon gemietet werden. Im Erdgeschoss sind eine Kinderkrippe, ein Restaurant, ein Geldautomat sowie weitere Flächen für Dienstleistungen geplant. Im Untergeschoss sind rund 7 500 m² Lager- und Archivräume sowie Räume für Server und weitere technische Installationen untergebracht.

Der Flurpark liegt an der Kreuzung Flurstrasse/Badenerstrasse, unweit des Einkaufszentrums Letzipark, das in wenigen Gehminuten erreicht werden kann. Bis zum Bahnhof

Altstetten sind es 10 Gehminuten oder eine kurze Busfahrt. Von dort aus dauert die Bahnfahrt zum Hauptbahnhof Zürich 6 Minuten und zum Flughafen 13 Minuten. Bus- und Tramlinien halten vor der Haustüre.

ECKDATEN

Adresse	Flurstrasse 55, 8048 Zürich
Grundstücksfläche	8 270 m ²
Erstellung (Innensanierung)	1979 (2002)
Fair Value per 30.06.2012	CHF 95.1 Mio.
Bauzeit	Sommer 2013 – Sommer 2014*
Investition für Totalsanierung	rund CHF 65 Mio.
Mietfläche total	rund 26 000 m ²
davon Mietfläche Büro	rund 16 000 m ²
davon Mietfläche Dienstleistungen	rund 2 500 m ²
davon Mietfläche Lager/Archiv	rund 7 500 m ²
Informationen	www.flurpark.ch

* vorbehaltlich Baubewilligung

KONTAKTE

Gesellschaft

Swiss Prime Site AG
Froburgstrasse 1, 4601 Olten
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

Franco Savastano
franco.savastano@swiss-prime-site.ch

Medienanfragen

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

AGENDA

19.03.2013

Jahresbericht per 31.12.2012
mit Bilanzmedienkonferenz

16.04.2013

Generalversammlung Geschäftsjahr 2012
von Swiss Prime Site AG

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–30.06.2012)

30.06.2012	CHF	79.15
Höchst	CHF	79.40
Tiefst	CHF	69.30

Börsenkapitalisierung

30.06.2012	CHF Mio.	4 318.1
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern

30.06.2012	CHF	77.26
31.12.2011	CHF	76.72
Veränderung		0.7%

NAV nach latenten Steuern

30.06.2012	CHF	63.11
31.12.2011	CHF	63.34
Veränderung		(0.4%)

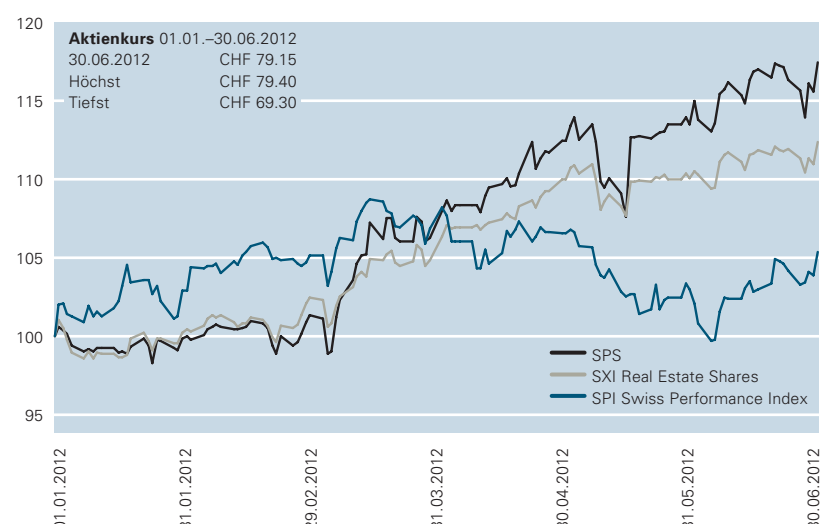
Gewinn pro Aktie (gewichtet)

30.06.2012	CHF	3.31
30.06.2011	CHF	2.81
Veränderung		17.8%

Aktienstatistik

Total Namenaktien	54 555 802
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.–30.06.2012 (REINVESTIERT)



Disclaimer: Bei den 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 oder Verkauf von Aktien von 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.