

# swiss prime news



picking the real value



## NAV

CHF 78.77 per 31.12.2012

CHF 76.72 per 31.12.2011

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Geschäftsjahr 2012 von Swiss Prime Site AG

## Hohe Ertragskontinuität



Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site AG

**Swiss Prime Site entwickelte sich im Geschäftsjahr 2012 wiederum erfreulich. Das Immobilienportfolio wuchs um 5.3% auf CHF 8.6 Mrd. und bestätigte mit Mieterträgen von CHF 407.4 Mio. und einer tiefen Ertragsausfallquote von 5.4% seine hohe Qualität. Im 4. Quartal hat sie mit Wincasa AG eines der führenden Immobiliendienstleistungsunternehmen übernommen und somit ihre Ertragsbasis verbreitert. Für 2013 geht Swiss Prime Site in einem anspruchsvollen Umfeld von einer insgesamt günstigen Entwicklung aus.**

Das Geschäftsjahr verlief wiederum erfolgreich. Mit zwei Käufen hat Swiss Prime Site ihr Portfolio durch interessante Objekte mit Entwicklungspotenzial vergrössert, mit der Akquisition von Wincasa sich das Wissen und die Erfahrungen des wichtigsten Bewirtschaftungspartners gesichert sowie ihre Kapitalbasis mit der Kapitalerhöhung vom Dezember vergrössert. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich von CHF 8.2 Mrd. um 5.3% auf CHF 8.6 Mrd. Die Vergleichsperiode war geprägt durch diverse Sondereffekte, die das Vorjahresergebnis positiv beeinflussten. Unter Ausklammerung dieser Sondereffekte haben sich der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) um CHF 11.6 Mio. (2.3%) und der Gewinn um CHF 27.7 Mio. (9.6%) erhöht. Mit Einbezug dieser Einmaleffekte reduzierte sich der EBIT um 12.3% auf CHF 519.1 Mio. [CHF 592.1 Mio.] und der Gewinn um 10.9% auf CHF 316.3 Mio. [CHF 355.1 Mio.]. Daraus resultierten ein Gewinn pro Aktie von CHF 5.76 [CHF 6.53] und ein ROE von 9.1% [10.6%]. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug CHF 78.77 [CHF 76.72] und nach latenten Steuern CHF 65.38 [CHF 63.34]. Mit dem Jahresschlusskurs der Aktie von CHF 76.35 [CHF 70.55] erreichte die Börsenkapitalisierung

CHF 4.6 Mrd. [CHF 3.8 Mrd.]. Die Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) betrug 14.9% [6.1%].

Sowohl gegenüber dem SXI Real Estate Shares Index (+12.3%) als auch dem SXI Swiss Real Estate Shares Index (+13.1%) verzeichneten die Swiss Prime Site-Aktien 2012 mit +14.9% eine Outperformance. Sie sind seit 24.09.2012 im Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange und seit 20.12.2012 im Stoxx Global Select Dividend 100 und im Stoxx Europe Select Dividend 30 vertreten.

Aufgrund des soliden Gewinns von CHF 5.76 [CHF 6.53] pro Aktie und der guten Perspektiven für das laufende Jahr wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 16.04.2013 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie beantragen. Die Auszahlung soll wieder durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Gemessen am Jahresschlusskurs von CHF 76.35 [CHF 70.55] ergibt dies eine attraktive Barrendite von 4.7% [5.1%].

### Mieterträge

Die Mieterträge verringerten sich im Berichtsjahr vor allem aus dem Wegfall von Mieteinnahmen aus Verkäufen im Vorjahr von CHF 410.8 Mio. um 0.8% auf CHF 407.4 Mio.

Fortsetzung auf Seite 2



### URBANES WOHNEN

Im Maaghof Nord und Ost entstehen 220 Wohnungen.

Seite 2



### IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN

Mit Wincasa AG erschliesst Swiss Prime Site ein neues Geschäftsfeld.

Seite 3



### AREAL AN DER AARE

Der Riverside Business Park hat grosses Entwicklungspotenzial.

Seiten 4-5

Die Ertragsausfallquote betrug 5.4% [4.6%]. Die Zunahme der Leerstände war hauptsächlich durch Umbauten, Neupositionierungen und Fertigstellungen von Projekten im Vorjahr bedingt.

#### Segment Retail und Gastro

Das Segment Retail und Gastro erwirtschaftete 2012 einen betrieblichen Ertrag von CHF 178.2 Mio. [CHF 175.0 Mio.]. Davon entfielen CHF 159.1 Mio. [CHF 155.1 Mio.] auf den Umsatz der eigenbewirtschafteten Flächen im Warenhaus Jelmoli – The House of Brands sowie auf die Umsätze von Clouds Gastro AG und des Hotels Ramada Encore. Jelmoli bestätigte sich als Haus mit einer unvergleichlichen Markenvielfalt und stellte seine Kompetenz auch 2012 in allen Abteilungen – von Mode und Sport über Beauty und Wohnen bis zur Gastronomie – erfolgreich unter Beweis.

Clouds Gastro AG, welche die Gastronomie und das Konferenzgeschäft im Prime Tower betreibt, verzeichnete hohe Gästefrequenzen. «Das Ziel, rasch einen hohen Anteil an Stammgästen aufzubauen, haben wir bereits im ersten Betriebsjahr erreicht», konstatiert Geschäftsführer Magnasch Joos. Das Clouds wurde 2012 mit einem Michelin-Stern ausgezeichnet und hat sich in der Zürcher Gastroszene in kürzester Zeit etabliert.

#### Erwerb von Wincasa AG

Im Oktober 2012 konnte Swiss Prime Site die Wincasa AG, eines der führenden schweizerischen Immobiliendienstleistungsunternehmen, akquirieren und sich damit das Wissen und die Erfahrung des wichtigsten Bewirtschaftungspartners sichern. «Wir werden die Strukturen und das Know-how von Wincasa verstärkt zum Ausbau unserer Projektentwicklungstätigkeit einsetzen und unser Wachstum in diesem Bereich beschleunigen», erklärte CEO Markus Graf. Damit diversifiziert Swiss Prime Site die Ertragsbasis und vertieft die Wertschöpfungskette.

#### Diversifizierte Mieter- und Fälligkeitsstruktur

Wichtigste externe Mieter waren die beiden Detailhandelsmarktführer Coop (Anteil 7.9%) und Migros (5.1%), Swisscom (4.1%), Credit Suisse Group (3.3%) und Inditex (2.3%) (Basis Mietverträge Januar 2013 und Segmentsicht). Über die Hälfte der Mietverhältnisse (gemessen an den Nettomieteinnahmen) basierte Ende 2012 auf Verträgen mit einer Laufzeit von fünf und mehr Jahren.

#### Immobilienportfolio

Der Fair Value des Portfolios stieg von CHF 8.2 Mrd. um 5.3% auf CHF 8.6 Mrd. Die Zunahme setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen bei den bestehenden Liegenschaften und Projekten, dem Kauf des Riverside Business Park und des Projekts Hauptsitz Post/Majowa sowie der Veräusserung der beiden Geschäftsgebäude an der Vadianstrasse in St. Gallen und an der Stauffacherstrasse/Molkenstrasse in Zürich. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 4.16% [4.28%]. Das Portfolio bestand Ende 2012 aus 188 [186] Immobilien. Die Zusammensetzung nach Regionen veränderte sich nur geringfügig. Nach wie vor dominierten Zürich mit 38% [39%] sowie Genf und die Nordwestschweiz mit unveränderten 23% beziehungsweise 19%. Den höchsten Anteil zu den Mieterträgen trugen die Büroflächen mit 40% [41%] und die Verkaufsflächen mit unverändert 35% bei.

#### Bauprojekte und Umbauten

Im Berichtsjahr konnte Swiss Prime Site die Projektpipeline weiter füllen und die laufenden Bauvorhaben planmässig vorantreiben. Im Dezember wurde der Riverside Business Park gekauft, ein 170 345 m<sup>2</sup> grosses Areal mit Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen, mit beträchtlichen Landreserven und Entwicklungspotenzial für vielfältige Nutzungen.

Bei SkyKey fand die Grundsteinlegung am 02.05.2012 statt. Der Neubau mit Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG als

Mieterin wird Mitte 2014 bezugsbereit sein. Das Neubau- und Umbauprojekt an der Rue du Temple-Neuf in Neuenburg mit einem neuen Retailgebäude für den Hauptmieter Zara liegt im Zeitplan und wird im Frühjahr 2014 fertiggestellt. Auch das neue Multiplexkino im Einkaufszentrum La Praille in Grand-Lancy wird im Frühsommer 2014 wie geplant erstellt sein. Im Herbst 2014 wird die Schweizerische Post im Gebiet WankdorfCity ihren neuen Hauptsitz beziehen. Und auf dem Maag-Areal haben die Bauarbeiten für die 220 Wohnungen des Maaghof Nord und Ost begonnen. Die Miet- und Eigentumswohnungen werden im Frühjahr 2015 bezugsbereit sein.

#### Ausblick

Swiss Prime Site wird den Ausbau ihres Portfolios fortsetzen und die zusätzlichen Potenziale, die sich aus der Akquisition von Wincasa AG ergeben, systematisch ausschöpfen. Die aus der Kapitalerhöhung im Dezember zugeflossenen Mittel erlauben es, weitere Wachstumsmöglichkeiten zu ergreifen.

Für die Entwicklung im laufenden Jahr bleibt Swiss Prime Site dank der hohen Qualität ihres Portfolios sowie der vorwiegend langen Laufzeiten der Mietverträge optimistisch, obschon die Konjunkturprognosen von rückläufigen Wachstumsraten und punktuellen Eintrübungen mit möglichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ausgehen. Swiss Prime Site rechnet für 2013 mit einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0% sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmalwirkungen) in der Grössenordnung des Vorjahrs.

Wohnen im Maaghof, Zürich West

## Umgeben von Highlights



Im Maaghof Nord und Ost entstehen 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen.

**Die neue Überbauung auf dem Maag-Areal bietet ihren künftigen Bewohnern eine stilvolle urbane Wohnambiance in einem vielseitigen Trendquartier. Die 220 Wohnungen werden ab Frühjahr 2015 bezugsbereit sein.**

Hochmoderne Arbeitsplätze wie im Prime Tower, erstklassige Gastronomie wie im Clouds, feine Kultur wie in der MAAG Halle sowie weitere Freizeitangebote werden die Wohnungseigentümer und -mieter des Maaghof Nord und Ost vor ihrer Haustüre finden. Wer hier wohnt, schätzt das Pulsieren von Zürich West, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Hardbrücke entfernt, aber auch die Grosszügigkeit und die stilvolle Materialisierung der Wohnungen, die hier entstehen.

Maaghof Nord und Ost besteht aus zwei Flügeln einer U-förmig angelegten Wohnüberbauung um den begrünten Park Maaghof. Swiss Prime Site investiert hier rund CHF 140 Mio. in 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen. Die Grundsteinlegung erfolgte am 29.11.2012.

Die grosszügigen 2½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen werden – verglichen mit Stadtzürcher Verhältnissen – zu attraktiven Preisen angeboten. Im Erdgeschoss werden zudem rund 800 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen verkauft. Die künftigen Bewohner können im Rahmen des trendigen Betriebskonzepts «Wohnen mit Services» verschiedene Dienstleistungen wie Ferienservice, Raumpflege und Wäscheservice in Anspruch nehmen.

### WEITERE INFORMATIONEN

#### Verkauf

CSL Immobilien, Zürich  
www.maaghome.ch

#### Vermietung

Wincasa AG, Zürich  
www.maag-ich.ch

Während die Vermarktung der Eigentumswohnungen bereits begonnen hat und schon erste Einheiten reserviert wurden, startet die Vermietung der 137 Wohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern im Frühling 2014. Die Vermietung der rund 1 400 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen beginnt im Frühling 2013.

Akquisition von Wincasa AG

# Marktnahes Know-how



Beim Prime Tower trägt Wincasa die Gesamtverantwortung für das kaufmännische und technische Facility Management.



Die Shopping Arena St. Gallen wird durch Spezialisten von Wincasa geleitet und bewirtschaftet.



Im Einkaufszentrum La Praille ist Wincasa mit der Centerleitung und dem Baumanagement für das Multiplexkino beauftragt.

**Mit dem im 4. Quartal 2012 übernommenen Immobiliendienstleistungsunternehmen Wincasa AG erhält Swiss Prime Site direkten Zugang zu einem breiten Spektrum an Immobiliendienstleistungen und erreicht eine Diversifikation der Ertragsquellen bei gleichzeitiger Erweiterung der Wertschöpfungstiefe.**

Die am 25.10.2012 erworbene Wincasa AG ist eines der grössten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz. Sie ist mit über 670 Mitarbeitenden an 15 Standorten in allen Landesteilen präsent und bewirtschaftet für ihre Kunden rund 174 500 Objekte mit einem Anlagewert von über CHF 41 Mrd. und einer Jahressollmiete von rund CHF 2.6 Mrd. Ihr Leistungsangebot reicht von der klassischen Immobilienbewirtschaftung über Baumanagement, Vermarktung, Real Estate Investment, Facility Management bis hin zum Retail- und Centermanagement. Wincasa hat spezielle Kompetenzzentren für die Bewirtschaftung von Wohnungen und Büros sowie für das Management von Detailhandels- und Gastronomieflächen.

## Eigenständig und kompetent

Als Tochtergesellschaft von Swiss Prime Site bewahrt Wincasa ihre operative sowie personelle Eigenständigkeit und bleibt dadurch für alle Kunden ein Partner, der mit höchster Professionalität und frei von Interessenskonflikten agiert. Zum Kundenkreis gehören vorwiegend institutionelle Anleger und Grossinvestoren wie Credit Suisse AG (Real Estate Asset Management), Kantag Liegenschaften AG, Schweizerische Mobiliar Asset Management AG oder UBS Funds Management AG. Ein weiterer Schlüsselkunde ist Swiss Prime Site, welche

die meisten ihrer 171 Bestandesliegenschaften durch Wincasa bewirtschaften lässt. Dazu zählen auch der Prime Tower und weitere Liegenschaften auf dem Maag-Areal. Beim Prime Tower trägt Wincasa die Gesamtverantwortung für das kaufmännische und technische Facility Management, das neben dem ordentlichen Gebäudeunterhalt auch den Betrieb des Empfangs und der bei einem 36-geschossigen Hochhaus besonders wichtigen Aufzugsanlagen umfasst. Das technische Facility Management beim Prime Tower ist an MIBAG Property + Facility Management AG delegiert. So ist sichergestellt, dass die Interessen des Eigentümers bestmöglich wahrgenommen werden. Eine solche Aufgabenteilung hat sich vor allem bei komplexen Liegenschaften mit heterogenen Nutzungen bewährt.

Komplex und anspruchsvoll gestalten sich die Aufgaben von Wincasa auch im Centre commercial & de loisirs (CCL) La Praille in Carouge. Das 2002 erstellte Zentrum gehört Swiss Prime Site und wird derzeit erweitert. «Durch die Eröffnung des Multiplexkinos mit 1 500 Plätzen wird La Praille 2014 zu einem regionalen Center, das zusätzliche Kunden aus Genf, der Waadt und dem benachbarten Frankreich anziehen wird», erwartet Centerleiter Yvan Meyer. Er ist wie sein Kollege Marc Schäfer, Centerleiter der Shopping Arena St. Gallen, von Wincasa angestellt. Das Swiss Prime Site gehörende grösste Einkaufszentrum der Ostschweiz, die Shopping Arena, erzielte 2012 mit einer Besucherfrequenz von 4.2 Mio. Kunden einen Rekordumsatz von CHF 224 Mio. (+2.7%). «Als grenznahe Einkaufszentrum ist der schwache Euro eine permanente Herausforderung, der wir uns mit gezielten Events, Öffentlichkeitsarbeit und Werbemassnahmen erfolgreich stellen», sagt Schäfer.



Oliver Hofmann, CEO von Wincasa seit Anfang Januar 2013, konstatiert: «Die drei Objekte zeigen beispielhaft, wie Wincasa nachhaltig zur Sicherung der Renditen und zur Wertsteigerung von Immobilien beiträgt. Die Komplexität der Aufgabenstellung betrachten wir als eine Herausforderung, der wir uns weiterhin engagiert und verantwortungsbewusst stellen.»

Riverside Business Park, Solothurn/Zuchwil

# Neues Kapitel an der Aare

**Mit dem Erwerb des Riverside Business Park hat Swiss Prime Site ein direkt an der Aare gelegenes Areal von rund 170 000 m<sup>2</sup> gekauft, welches an erstklassige Firmen vermietet ist. Ergänzend zu den heutigen kommerziellen Nutzungen sind mittelfristig weitere Nutzungen wie Wohnen denkbar. Erste diesbezügliche Vorabklärungen haben begonnen.**

«Riverside gehört nun den Solothurnern», betitelte die Solothurner Zeitung einen Bericht über den Erwerb des Riverside Business Park durch Swiss Prime Site und zeigte sich angetan von der Tatsache, dass das über 170 000 m<sup>2</sup> grosse Areal seit Dezember 2012 wieder einer einheimischen Gesellschaft gehört. «Die Akquisition in Zuchwil veranschaulicht unsere Strategie, das Projektentwicklungsgeschäft zu intensivieren. Wir sind überzeugt, dass wir dank unserem Know-how Mehrwerte für die Region und die Aktionäre erzielen können», begründete Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site AG, den Kaufentscheid.

## Begehrter Standort

Das Areal hat eine abwechslungsreiche Geschichte hinter sich und voraussichtlich noch viele spannende Kapitel vor sich. Zuchwil war ursprünglich der Produktionsstandort für Webmaschinen des Sulzer-Konzerns. Heute erinnern noch die Fabrikhallen und die Präsenz des im Textilmaschinenbereich operierenden Mieters Itema Weaving an diese Vergangenheit. Das Grundstück und die Gebäude wurden 2007 durch eine britische Investorengruppe gekauft und zum Riverside Busi-

ness Park entwickelt. Zur bunt gemischten Mieterschaft der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Lagergebäude gehören neben Itema Weaving renommierte Firmen wie Alpiq, Hüsler Nest, Schaerer, die Schweizerische Armee und Synthes, aber auch verschiedene Unternehmen vom Tanzstudio bis zur Schreinerei. Sie alle schätzen die hohen Standortqualitäten wie die unmittelbaren Anschlüsse an die Autobahn und ans öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof Solothurn kann zu Fuss und mit dem Bus in wenigen Minuten erreicht werden.

Ein Beispiel eines Mieters, der sich im Riverside Business Park überaus wohlfühlt, ist der Kaffeemaschinenhersteller Schaerer (WMF-Gruppe), der 2009 seinen Standort von Moosseedorf nach Zuchwil verlegte und heute mit 250 Mitarbeitenden einen Umsatz von rund CHF 99 Mio. erzielt. Ein Grossteil der Mietfläche von circa 11 000 m<sup>2</sup> ist dem Showroom und dem Schaerer Coffee Competence Centre gewidmet, wo das Unternehmen Kaffeeseminare für Mitarbeitende, Kunden, Röster und andere Interessierte aus der Gastronomie durchführt.

## Option Wohnen in Prüfung

Das Riverside-Areal zeichnet sich auch durch Qualitäten aus, die für das Wohnen ideal sind. Der nördliche Teil des Grundstücks grenzt direkt an die Aare und bietet gute Voraussetzungen für stadtnahes Wohnen in einer erholsamen Flusslandschaft. Die historische Altstadt Solothurn kann entlang der Aare in wenigen Gehminuten erreicht werden. Die Zuchwiler Behörden zeigten sich über die Rückführung des

Riverside Business Park in regionale Hände erfreut und signalisierten Interesse an einer ergänzenden Nutzung des Areals für Wohnzwecke. Gemäss Chief Investment Officer Peter Lehmann wäre eine Umnutzung auf rund 86 000 m<sup>2</sup> sinnvoll. «Ich kann mir eine etappenweise Erstellung von Wohngebäuden gut vorstellen», meinte Lehmann. Mittel- bis längerfristig könnte das Riverside-Areal sogar zu einem Stadtteil von Solothurn werden. Dieser Fall träte dann ein, wenn Solothurn, Zuchwil und weitere drei Gemeinden der sich derzeit im Gespräch befindenden Fusion zustimmen würden.

## ECKDATEN

Adresse	Allmendweg 8, Zuchwil
Grundstücksfläche	170 345 m <sup>2</sup>
Mietfläche	rund 96 000 m <sup>2</sup>
Mietertrag (Soll) p.a.	CHF 7.4 Mio.
Fair Value per 31.12.2012	CHF 92.8 Mio.
Internet	<a href="http://www.riverside-businesspark.ch">www.riverside-businesspark.ch</a>





Die bunt gemischte Mieterschaft im Riverside Business Park – vom Kaffeemaschinenhersteller Schaefer über Hüsler Nest bis zum Tanzstudio – schätzt die hohen Standortqualitäten.

Jelmoli, Zürich

## Neuheiten bei Jelmoli – The House of Brands



**Jelmoli entführt seine Gäste in ein Frühlingsparadies. Die Kampagne «Edition Paradise» kommt einerseits in Farben und Blüten zum Ausdruck, andererseits aber auch in den vielen neuen Shops, Marken und Produkten, die aus aller Welt für die Kunden des House of Brands sorgfältig ausgewählt wurden.**

### Neue Shops für Männer und Sportliche

Nach einer kurzen Umbauphase werden zahlreiche Shops in der Herrenmode und im Sport zum Entdecken einladen. In der 1. Etage eröffneten bereits die Shops von Tommy Hilfiger (der grösste seiner Art in Europa), Diesel Black Gold, Scotch & Soda, Levi's und Brax. Es folgen Zimmerli und Paul & Shark.

Im Sport ist der Umbau in vollem Gange. Am 21.03.2013 werden mit einer grossen Eröffnungsfeier in der 4. Etage die neuen Shops von adidas, adidas originals, ASICS, Puma, Polo Sport und Peak Performance eingeweiht. Die Abteilung Reisegepäck wird im Spätsommer ebenfalls erneuert, und der Bereich Damenmode wird bis Herbst 2013 einem Refreshing unterzogen.

### Neue Jelmoli-App

Die neue Jelmoli-App bietet wie bisher den beliebten Spotted Blog mit tagesaktuellen Einträgen und News von Jelmoli. Ein Markenverzeichnis zeigt den Standort jeder Brand auf den fünf Etagen. Über das Telefonbuch, das die wichtigsten

Nummern und E-Mail-Adressen aufführt, können die User schnell und unkompliziert die gewünschten Abteilungen kontaktieren. Das eigentliche Highlight der App ist aber der integrierte QR-Code Reader. Damit können die Benutzer noch schneller und direkter auf die Infos und Angebote zugreifen, die im und um Jelmoli mit einem markanten «J» im QR-Code markiert sind. Die Jelmoli-App ist kostenlos erhältlich im App-Store.

Weitere Informationen und Aktuelles sind täglich auf [www.jelmoli.ch](http://www.jelmoli.ch) zu finden.

# Auszug aus dem Jahresbericht

## KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	407 355	410 835
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	8 509	77 545
Immobilienleistungsertrag	14 074	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	159 010	155 107
Übriger betrieblicher Ertrag	2 747	3 357
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>591 695</b>	<b>646 844</b>
Immobilienaufwand	72 264	69 628
Warenaufwand	72 567	72 983
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>	<b>144 831</b>	<b>142 611</b>
Personalaufwand	51 484	34 408
Sonstiger Betriebsaufwand	46 452	41 746
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	17 116	14 131
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>115 052</b>	<b>90 285</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	187 253	178 110
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>519 065</b>	<b>592 058</b>
Finanzaufwand	117 029	131 378
Finanzertrag	7 570	2 297
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 770	12 003
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>	<b>411 376</b>	<b>474 980</b>
Ertragssteueraufwand	95 122	119 928
<b>Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen</b>	<b>316 254</b>	<b>355 052</b>
<b>Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>5.76</b>	<b>6.53</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	<b>5.34</b>	<b>6.10</b>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

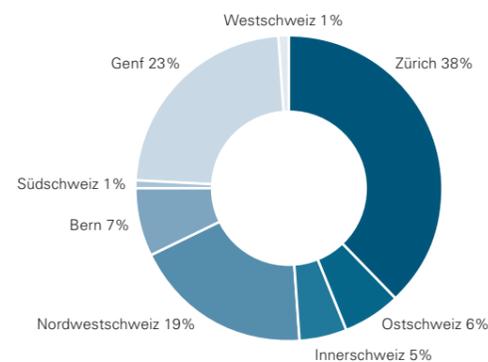
in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
<b>Gewinn</b>	<b>316 254</b>	<b>355 052</b>
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	10 311	12 996
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(2 372)	(2 989)
<b>Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>7 939</b>	<b>10 007</b>
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen</b>	<b>324 193</b>	<b>365 059</b>

## KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Flüssige Mittel	201 762	126 596
Wertschriften	456	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115 738	107 585
Übrige kurzfristige Forderungen	6 296	14 295
Laufende Ertragssteuerguthaben	2 027	995
Vorräte	24 192	25 079
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	15 371	–
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	185 663	85 964
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23 595	22 913
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>575 100</b>	<b>383 825</b>
Übrige langfristige Forderungen	3 825	5 525
Vorsorgeguthaben	16 345	7 481
Langfristige Finanzanlagen	1 772	1 911
Anteile an assoziierten Unternehmen	22 492	22 669
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	7 871 311	7 641 307
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	195 120	96 916
Betriebsliegenschaften	332 867	340 923
Mobiles Sachanlagevermögen	44 448	46 099
Goodwill	124 095	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	56 934	29 511
Latente Steuerguthaben	2 124	92
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>8 671 333</b>	<b>8 228 444</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>9 246 433</b>	<b>8 612 269</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 096	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614 993	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	130 482	23 667
Anzahlungen	90 199	85 558
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	25 412	48 889
Passive Rechnungsabgrenzungen	80 262	85 361
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>952 444</b>	<b>789 363</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 510 098	3 625 277
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	19 595	26 042
Latente Steuerverpflichtungen	805 406	727 044
Vorsorgeverbindlichkeiten	35 478	848
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>4 370 577</b>	<b>4 379 211</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>5 323 021</b>	<b>5 168 574</b>
Aktienkapital	918 178	831 841
Kapitalreserven	1 172 692	1 103 505
Neubewertungsreserven	26 948	19 009
Gewinnreserven	1 805 594	1 489 340
<b>Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen</b>	<b>3 923 412</b>	<b>3 443 695</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>9 246 433</b>	<b>8 612 269</b>

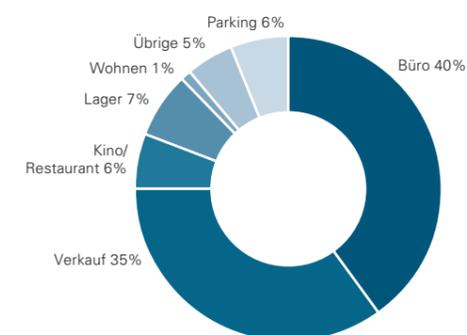
## PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 31.12.2012

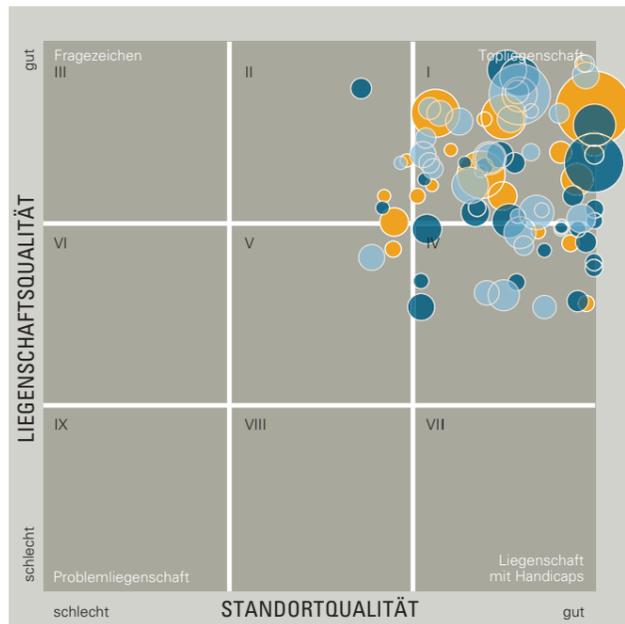


## PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2012, Segmentsicht



**MARKTMATRIX:**  
**MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN**  
 per 31.12.2012, 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.

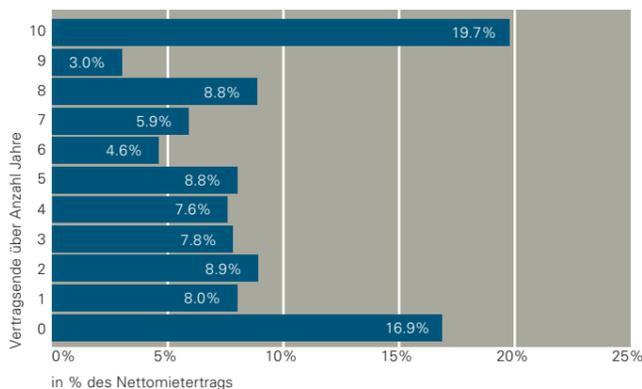
**GRÖSSTE MIETER**

Per Stichtag 31.12.2012 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 22.7% [26.5%] des künftigen jährlichen Miet- und Baurechtszinsenertrags (Segmentsicht). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2012 Anteil in %		31.12.2011 Anteil in %
Coop	7.9	Coop	8.0
Migros	5.1	Migros	5.3
Swisscom	4.1	Credit Suisse Group	4.9
Credit Suisse Group	3.3	UBS	4.5
Inditex	2.3	Swisscom	3.8

**PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE**

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2012, Segmentsicht



**KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS**

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen
<b>Bestand 01.01.2011</b>	<b>831 841</b>	<b>1 292 047</b>	<b>9 002</b>	<b>1 134 288</b>	<b>3 267 178</b>
Gewinn	-	-	-	355 052	355 052
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	12 996	-	12 996
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(2 989)	-	(2 989)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	-	-	10 007	-	10 007
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 007</b>	<b>355 052</b>	<b>365 059</b>
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	-	(190 136)	-	-	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	-	397	-	-	397
Aktienbasierende Entschädigungen	-	450	-	-	450
Erwerb eigener Aktien	-	(557)	-	-	(557)
Verkauf eigener Aktien	-	1 304	-	-	1 304
<b>Bestand 31.12.2011</b>	<b>831 841</b>	<b>1 103 505</b>	<b>19 009</b>	<b>1 489 340</b>	<b>3 443 695</b>
Gewinn	-	-	-	316 254	316 254
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	10 311	-	10 311
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(2 372)	-	(2 372)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	-	-	7 939	-	7 939
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 939</b>	<b>316 254</b>	<b>324 193</b>
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012	-	(196 386)	-	-	(196 386)
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 296 Namenaktien im 2012	2 866	10 375	-	-	13 241
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	83 471	265 882	-	-	349 353
Kapitalerhöhungskosten	-	(10 636)	-	-	(10 636)
Aktienbasierende Entschädigungen	-	476	-	-	476
Erwerb eigener Aktien	-	(524)	-	-	(524)
<b>Bestand 31.12.2012</b>	<b>918 178</b>	<b>1 172 692</b>	<b>26 948</b>	<b>1 805 594</b>	<b>3 923 412</b>

**AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN**

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	407.4	410.8	(0.8)
Immobilienleistungsertrag	CHF Mio.	14.1	-	-
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	159.0	155.1	2.5
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	536.2	606.2	(11.5)
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	519.1	592.1	(12.3)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	316.3	355.1	(10.9)
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	324.2	365.1	(11.2)
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 923.4	3 443.7	13.9
Eigenkapitalquote	%	42.4	40.0	6.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 323.0	5 168.6	3.0
Fremdkapitalquote	%	57.6	60.0	(4.0)
ROE (gewichtet)	%	9.1	10.6	(14.2)
ROIC (gewichtet)	%	4.9	5.8	(15.5)

**Angaben ohne Neubewertungseffekte\***

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	331.8	413.9	(19.8)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	(18.4)
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	(18.4)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.73	4.62	(19.3)
ROE (gewichtet)	%	6.1	7.7	(20.8)

\* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

**ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO**

	Fair Value in CHF Mio.		Mietenertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Zürich	3 131.6	3 033.6	138.8	134.4	4.5	4.8	5.2	5.5
Innerschweiz	422.2	403.7	22.0	21.7	4.8	5.0	1.0	0.5
Ostschweiz	518.8	511.8	30.4	30.1	5.1	5.2	0.8	1.9
Nordwestschweiz	1 606.7	1 534.6	83.4	86.8	4.7	4.9	10.2	7.7
Bern	543.7	526.2	28.8	33.0	4.5	5.5	8.8	2.1
Genf	1 987.0	1 888.6	93.9	93.6	4.1	4.2	2.7	3.1
Westschweiz	68.7	61.9	3.0	4.1	3.8	5.8	1.6	0.8
Südschweiz	111.1	107.8	7.2	7.1	5.0	5.2	0.5	1.0
<b>Zwischentotal</b>	<b>8 389.8</b>	<b>8 068.2</b>	<b>407.4</b>	<b>410.8</b>	<b>4.5</b>	<b>4.8</b>	<b>5.4</b>	<b>4.6</b>
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale*	210.5	96.9	-	-	n.a.	n.a.	-	-
<b>Total</b>	<b>8 600.3</b>	<b>8 165.1</b>	<b>407.4</b>	<b>410.8</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>5.4</b>	<b>4.6</b>

\* Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert bilanziert.

Rue du Temple-Neuf, Neuchâtel

# Frischer Wind in der Altstadt

**Swiss Prime Site investiert rund CHF 26 Mio. in einen Neubau mit dem Hauptmieter Zara und in die Sanierung zweier bestehender Gebäudeteile. Die Mietflächen werden im Frühling 2014 bezugsbereit sein.**

Mit rund 33 000 Einwohnern zählt Neuchâtel zu den kleineren Schweizer Städten, die zwar regionale Zentrumsfunktionen ausüben, ihren Charme, die überschaubaren Strukturen und die hohe Lebensqualität aber erfolgreich verteidigen. In der Altstadt wechseln sich vor Jahrhunderten erbaute Paläste, Kirchen und Denkmäler mit modernen Geschäften ab. Alt und Neu ergänzen sich hervorragend.

Dieser Tradition folgend investiert Swiss Prime Site rund CHF 26 Mio. in die Geschäftsliegenschaft Rue du Temple-Neuf 14. In diesem Gebäude war Globus bis Ende Oktober 2011 Hauptmieter. Das Projekt, mit dessen Umsetzung im Mai 2012 begonnen wurde, besteht aus der Sanierung der beiden Gebäudeteile Coquillon und Hôpital und der Errichtung eines Neubaus anstelle des Gebäudeteils Aux Armourins. Dieser genügt den heutigen Ansprüchen nicht mehr und wies eine veraltete Haustechnik auf.

## Grosse Nachfrage

Die beiden unteren Geschosse des Neubaus, welche an das Modeunternehmen Zara (Inditex) vermietet werden, weisen eine Raumhöhe von vier Metern auf. Darüber entsteht eine Etage mit Büro- und Praxisräumen. Drei

weitere Geschosse sind für elf attraktive Altstadtwohnungen mit Loggien oder Terrassen bestimmt. Das neue Gebäude und die Sanierung der beiden anderen Gebäudeteile werden im Frühling 2014 abgeschlossen sein.

Die Vermarktungs- und Vermietungsaktivitäten haben im Dezember 2012 begonnen und zeigen bereits Erfolge. Die mandatierte Wincasa Neuchâtel konnte zwei weitere Ladenmieter gewinnen: das Optikergeschäft Optic 2000 und die französische Haushaltswarenkette Maxi Bazar. Auch das starke Interesse an den Wohnungen deutet darauf hin, dass die Liegenschaft auf bestem Weg zu einem schmucken Renditeobjekt ist.

## ECKDATEN

<b>Adresse</b>	Rue du Temple-Neuf 14, Neuchâtel
<b>Grundstücksfläche</b>	1 938 m <sup>2</sup>
<b>Realisierung</b>	Mai 2012 bis Frühling 2014
<b>Investition für Neubau und Sanierung</b>	rund CHF 26 Mio.
<b>Mietfläche Verkauf</b>	rund 3 600 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche Büro- und Praxisräume</b>	rund 1 700 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche Wohnungen</b>	rund 1 200 m <sup>2</sup>
<b>Vermietung</b>	Wincasa AG, Neuchâtel



## KONTAKTE

### Gesellschaft

Swiss Prime Site AG  
Froburgstrasse 1, 4601 Olten  
Tel. +41 (0)58 317 17 17, Fax +41 (0)58 317 17 10  
www.swiss-prime-site.ch, info@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 Wullschlegler  
peter.wullschlegler@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

### 16.04.2013

Generalversammlung Geschäftsjahr 2012

### 16.05.2013

Publikation Ergebnis 1. Quartal 2013

### 12.09.2013

Medienkonferenz Halbjahresbericht per 30.06.2013

### 12.11.2013

Publikation Ergebnis 3. Quartal 2013

## ANGABEN ZUR AKTIE

### Aktienkurs (01.01.–31.12.2012)

31.12.2012	CHF	76.35
Höchst	CHF	82.95
Tiefst	CHF	69.30

### Börsenkapitalisierung

31.12.2012	CHF Mio.	4 581.9
------------	----------	---------

### NAV vor latenten Steuern

31.12.2012	CHF	78.77
31.12.2011	CHF	76.72
Veränderung		2.7%

### NAV nach latenten Steuern

31.12.2012	CHF	65.38
31.12.2011	CHF	63.34
Veränderung		3.2%

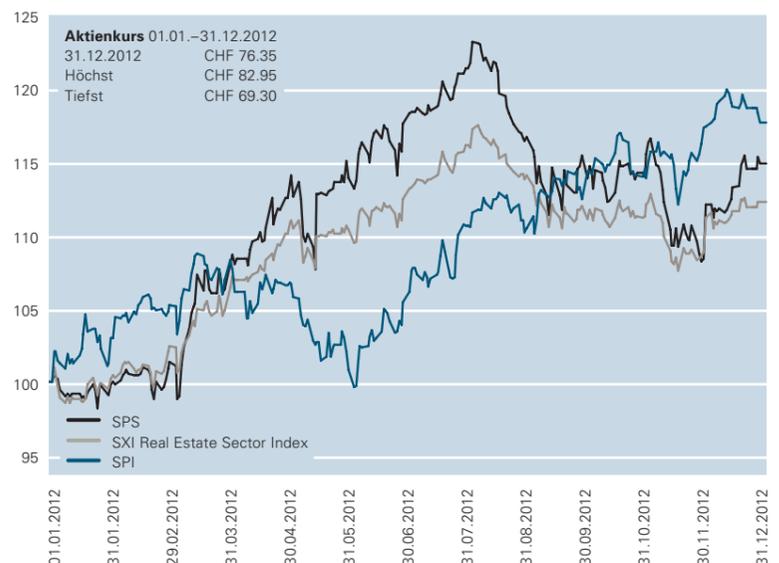
### Gewinn pro Aktie (gewichtet)

31.12.2012	CHF	5.76
31.12.2011	CHF	6.53
Veränderung		(11.8%)

### Aktienstatistik

Total Namenaktien	60 011 611
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.–31.12.2012 (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.