

swiss prime news



picking the real value



NAV

CHF 69.64 per 30.06.2010

CHF 71.22 per 31.12.2009

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Erstes Halbjahr 2010 der Swiss Prime Site AG

Anhaltende Dynamik



Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site AG

Swiss Prime Site steigerte im ersten Semester 2010 die Mieterträge um 99.6% auf CHF 211.4 Mio. und den EBIT um 84.4% auf CHF 204.5 Mio. In der Vorjahresperiode waren die Ergebnisse der Jelmoli-Gruppe, die seit Übernahmedatum 29. Oktober 2009 voll konsolidiert wurde, noch nicht enthalten. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn stieg um 53.8% auf CHF 108.0 Mio. Der Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern erreichte per 30. Juni 2010 CHF 57.74. Der Wert des Immobilienportfolios nahm innert Jahresfrist vor allem aufgrund der Jelmoli-Übernahme um CHF 4.3 Mrd. auf CHF 8.1 Mrd. zu. Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahrs 2010 bleibt Swiss Prime Site optimistisch.

Auch in ihrer neuen Dimension als führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz zeigte die Swiss Prime Site AG im ersten Semester 2010 eine überzeugende Entwicklung. Während im ersten Halbjahr noch Integrationskosten zu verbuchen waren, begannen sich die Synergien aus der Zusammenlegung der beiden Gesellschaften in einzelnen Bereichen bereits bemerkbar zu machen. Im ersten Halbjahr 2010 sind die Jelmoli-Zahlen zum ersten Mal über eine ganze Berichtsperiode voll konsolidiert worden. In den Abschlusszahlen 2009 ist Jelmoli erst ab Übernahmedatum 29. Oktober 2009 voll konsolidiert.

Unbeeinflusst von den Unsicherheiten über die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen konnte die Vermietungsrate auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Die Ertragsausfallquote betrug nur 4.0% [3.7%], was als erneute Bestätigung für die geringe Konjunkturanfälligkeit von Prime Sites zu werten ist. Die Mieterträge erreichten CHF 211.4 Mio. und übertrafen damit den Vorjahresbetrag von CHF 105.9 Mio. um

99.6%. Der gesamte betriebliche Ertrag betrug CHF 295.9 Mio. [CHF 107.4 Mio.]. Er beinhaltete aus dem Segment Detailhandel die Umsätze der eigenbewirtschafteten Flächen des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands an der Zürcher Bahnhofstrasse (CHF 66.6 Mio.), des Hotels Ramada Encore in Genf (CHF 4.7 Mio.) und der Jelmoli Bonus Card AG (CHF 6.8 Mio.). Als nicht zum Kerngeschäft zählende Aktivität wurde die Mehrheitsbeteiligung an der Jelmoli Bonus Card AG im Mai 2010 an die Schweizer Bankengruppe Valartis verkauft.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm einschliesslich Neubewertungen von CHF 110.9 Mio. um 84.4% auf CHF 204.5 Mio. zu. Ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich der EBIT um 99.0% auf CHF 164.2 Mio. [CHF 82.5 Mio.]. Der Gewinn vor Neubewertungen konnte um 68.8% auf CHF 84.9 Mio. [CHF 50.3 Mio.] gesteigert werden. Der gewichtete Gewinn pro Aktie nach Neubewertungen betrug CHF 2.00 [CHF 2.89]. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag per 30. Juni 2010 nach Berücksichtigung der Nennwertreduktion von CHF 3.50 bei CHF 69.64 [CHF 71.22 am 31.12.2009]. Nach latenten Steuern ergab sich ein NAV von CHF 57.74 [CHF 59.52].

Fortsetzung auf Seite 2



STABILITÄT

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt überraschend stabil.

Seite 3



PRIME TOWER

Rundum begeisterte Gesichter an der Auf-richte.

Seite 4



SIHL CITY

Das einzigartige Urban Entertainment Center hat sich definitiv etabliert.

Seite 8

SWISS PRIME SITE-AKTIE MIT BLUE-CHIP-QUALITÄT

Mit der Akquisition und Integration der Jelmoli-Gruppe ist Swiss Prime Site zur führenden Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz geworden.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres hat die Aktie der Swiss Prime Site an der Schweizer Börse um 12.8% zugelegt und damit den Swiss Performance Index SPI (-3.9%) sowie den Schweizer Immobilienindex SXI Real Estate Shares (10.7%) geschlagen. Aus dem Discount per 31.12.2009 von -2.6% ist eine Prämie von 13.3% geworden. Die Marktkapitalisierung stieg im selben Zeitraum von CHF 3.2 Mrd. auf CHF 3.6 Mrd. Der Börsenumsatz pro Handelstag kam bei CHF 8.8 Mio. zu liegen, was gegenüber 2009 einer Zunahme um 74% entspricht.

Durch die Aufnahme in Indizes wie EPRA oder STOXX konnte die Visibilität von Swiss Prime Site markant erhöht werden. In den neuen Immobilien-Indizes der SIX Swiss Exchange gehört Swiss Prime Site zu den Wertpapieren mit dem höchsten Gewicht. Die Aktien von Swiss Prime Site sind im Gesamtindex SXI Real Estate mit beinahe 10% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit über 41% gewichtet.

Die SIX Swiss Exchange wird zudem die Swiss Prime Site-Aktie per 20. September 2010 in den Midcap-Index SMIM aufnehmen. Dieser Schritt wird den Bekanntheitsgrad von Swiss Prime Site zusätzlich erhöhen und den Kreis der potenziellen Investoren erweitern. Der SMIM enthält die 30 grössten Mid-Cap-Titel des Schweizer Aktienmarkts.

Die diesjährige Ausschüttung an die Aktionäre betrug CHF 3.50 je Aktie [Vorjahr CHF 3.40] und erfolgte durch eine Herabsetzung des Nennwerts von CHF 18.80 auf CHF 15.30 je Aktie. Die Auszahlung am 12. Juli 2010 entsprach gemessen am Kurs vom 31. Dezember 2009 einer Barrendite von 6.0%.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 3.9 [4.1] Jahren 2.8% [3.1%].

Fokus auf Synergien

Nachdem die Integration der Jelmoli-Gruppe im ersten Quartal 2010 planmässig abgeschlossen werden konnte, lag der Fokus in der zweiten Hälfte der Berichtsperiode auf der Umsetzung der rechtlichen und steuerlichen Umstrukturierungen, welche zu einem grossen Teil abgeschlossen wurden, und der Ausschöpfung von Synergien. Sie werden auf der Kostenseite durch Neuanstellung der bisherigen Jelmoli-Mitarbeitenden des Immobilienbereichs durch Partnerfirmen, Umstrukturierung der Finanzierungen der Jelmoli-Gruppe, steuerliche Optimierungen sowie durch zahlreiche effizienzsteigernde Massnahmen erzielt. «Unser erprobtes Geschäftsmodell, das mit extrem schlanken Strukturen operiert, kommt nun auch bei den Jelmoli-Immobilien zum Tragen», erklärt CEO Markus Graf. Seit April 2010 sind die rund 130 mit Jelmoli übernommenen Liegenschaften im bewährten Management- und Reportingsystem von Swiss Prime Site erfasst.

Segment Detailhandel

Das neue Segment Detailhandel erzielte im ersten Semester 2010 einen Detailhandelsumsatz von CHF 71.3 Mio., welcher zur Hauptsache aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands stammte. Vorwiegend als Folge der umbaubedingten vorübergehenden Stilllegung von Teilflächen und der langen Schlechtwetterperiode im Frühjahr waren die Verkäufe rückläufig. Das Warenhaus an der Bahnhofstrasse wird bis Ende Oktober 2010 in mehreren Etappen zu einem führenden Department Store mit Schwergewicht auf internationalen Marken ausgebaut.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio erfuhr gegenüber dem Vorjahr eine primär akquisitionsbedingte Zunahme von 111.4% auf CHF 8.1 Mrd. Im ersten Halbjahr 2010 erhöhte sich der Wert um CHF 55.9 Mio. Die diesjährigen Veränderungen resultieren einerseits aus dem Verkauf von zehn nicht strategiekonformen Objekten, andererseits aus dem Baufortschritt der laufenden Bauvorhaben sowie Renovationen und aus Wertsteigerungen bei den bestehenden Renditeliegenschaften. Dazu gehören insbesondere die Projekte auf dem Maag-Areal in Zürich (Prime Tower mit Nebengebäuden Diagonal und Cubus sowie Platform) und der Business Park in Basel.

Das Portfolio setzte sich am 30. Juni 2010 aus 220 [106] Liegenschaften, einschliesslich 16 [17] Baulandparzellen, zusammen. Gegenüber der Vorjahresperiode zeigte sich der

Immobilienbestand durch die Jelmoli-Integration wesentlich breiter diversifiziert. Während sich der Anteil der Marktregion Zürich von 46% auf 38% reduzierte, nahm der Anteil Genfs von 9% auf 22% zu. Der Anteil der Nordwestschweiz erhöhte sich leicht von 18% auf 20%. Jener der Region Bern verringerte sich von 12% auf 7% und derjenige der Innerschweiz von 9% auf 5%.

Die bereits eingeleitete Portfoliobereinigung wird in der zweiten Jahreshälfte weiter vorangetrieben und dürfte zu den für das Geschäftsjahr 2010 total avisierten Verkaufserlösen von CHF 300 bis 400 Mio. führen.

Feierliche Aufrichte von Prime Tower und Platform

Im Juli 2010 hat auf dem Maag-Areal in Zürich West die Aufrichte des Prime Tower und des Geschäftsgebäudes Platform stattgefunden (siehe Bericht auf Seiten 4/5). Der Prime Tower ist mit seiner Höhe von 126 Metern das höchste Gebäude der Schweiz und wird sich auch bezüglich Nachhaltigkeit nicht zu verstecken brauchen. Es ist vorgesehen, den Turm nach dem schweizerischen Nachhaltigkeitsrating greenproperty sowie dem internationalen Gütesiegel LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) zu zertifizieren.

Der Prime Tower, seine beiden Nebengebäude Cubus und Diagonal sowie die Platform werden im Mai 2011 fertiggestellt sein. Erste Flächen können von den Mietern im Sommer 2011 bezogen werden. Der Vermietungsstand ist 75%. Die Investitionskosten für alle vier Gebäude betragen CHF 355 Mio.

Ausblick

Swiss Prime Site spürt keine Anzeichen einer sinkenden Flächennachfrage. Die attraktiven Standorte und die hohe Gebäudequalität sind ein guter Schutz gegen eine Zunahme der Leerstände. Auch der hohe Anteil an langfristigen und indexierten Mietverträgen dürfte grössere Ausschläge der Vermietungsrate verhindern. Im laufenden Jahr rechnet Swiss Prime Site mit einer Ertragsausfallquote, welche deutlich unter der 5%-Grenze liegen wird, und ist zuversichtlich, das sehr gute Gesamtergebnis 2009 (exklusive der Sondereffekte) im Geschäftsjahr 2010 erreichen beziehungsweise übertreffen zu können.



Am Gebäude Platform neben dem Prime Tower wird mit Hochdruck gearbeitet. Die Übergabe an die Ernst & Young AG ist für Mai 2011 terminiert.

Schweizerischer Immobilienmarkt

Klein, aber stark

Die Schweiz ist von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise viel weniger beeinträchtigt worden als andere Nationen. Sie erweist sich als eine Insel der Stabilität und der Prosperität. Dies gilt auch für den Immobilienmarkt.

Das Bruttoinlandprodukt der Schweiz verzeichnete auch im ersten Quartal 2010 ein Wachstum. Nachdem es in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 und vor allem im ersten Quartal 2009 deutlich schrumpfte, nimmt das BIP seit Mitte 2009 wieder zu. Gemessen an der BIP-Entwicklung scheint die Finanz- und Wirtschaftskrise nach rund drei Quartalen negativen Wachstums überwunden zu sein. «Befürchtungen, dass der Aufschwung nur vorübergehend sei und die Rezession noch nicht überwunden sein könnte, haben sich nicht bestätigt», kommentierte die KOF, Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich, Mitte Juni 2010 in ihrer Sommerprognose.



Peter Wullschleger, CFO Swiss Prime Site

«Unsere Ertragsausfallrate liegt seit 2007 ununterbrochen deutlich unter 5%. Diese Schwelle wollen wir auch 2010 nicht überschreiten.»

Für diese positive Entwicklung gibt es eine Vielzahl von Gründen. Unbestrittene Pluspunkte sind die politische Stabilität, die hoch entwickelte und gut unterhaltene Infrastruktur, das hohe Niveau der Aus- und Weiterbildung sowie der Forschung und Entwicklung, die Stärke des Schweizer Frankens und des Finanzplatzes, die globale Wettbewerbsfähigkeit des Standorts und die enge internationale Verflechtung der Wirtschaft.

Gesunder Staatshaushalt, globale Risiken

Eine besondere Betrachtung verdient der Umgang mit den Staatsfinanzen. Hierzulande herrscht Konsens, dass die Finanzhaushalte im Prinzip ausgeglichen sein sollten und Defizite in engen Schranken zu halten sind. Die gleiche Disziplin, die er in seinem privaten Haushalt walten lässt, erwartet der Durchschnittsbürger auch vom Staat. Unkontrollierbare

Ausgaben sind ihm fremd. Dies erklärt auch einen Teil der Skepsis gegenüber der EU. Zwar limitiert die EU mit den Maastricht-Kriterien das Defizit auf 3% des BIP, doch wird diese Grenze nicht eingehalten und Verletzungen werden nicht sanktioniert.

Die in einigen Ländern dramatisch gestiegenen öffentlichen Defizite und Schulden sowie die nach wie vor vorhandenen Ungleichgewichte im Welthandel bergen Risiken für die Weltkonjunktur. «Diesen wird sich die Schweiz nicht entziehen können. Ein Unsicherheitsfaktor für die Schweiz ist nicht zuletzt die Entwicklung des realen Aussenwerts des Schweizer Frankens», warnte die KOF im Frühjahr 2010.

Immobilienmarkt Schweiz – ein Sonderfall

Während die schweizerische Wirtschaft die Krise bisher gut bewältigt hat, ist diese auf dem Immobilienmarkt gar nicht angekommen. Weder brachen die Häuserpreise ein, noch explodierten die Leerstandsrate. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien blieb, gestützt durch tiefe Hypothekenzinssätze und die Zuwanderung, durchgehend hoch. Selbst bei den als konjunkturanfälliger geltenden Büro- und Retailimmobilien zeigen sich bislang kaum Krisensymptome.

Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site, rechnet für die Immobilien der Gesellschaft denn auch mit einer weitgehend stabilen Entwicklung. «Etwa zwei Drittel unserer Mietverhältnisse haben eine Vertragsdauer von drei Jahren oder mehr. Weil unsere Standorte so attraktiv sind, werden auslaufende Verträge fast immer erneuert.» Für CFO Peter Wullschleger ist die Ertragsausfallquote ein Gradmesser für die Qualität und die Kontinuität der Anlagestrategie. «Unsere Ertragsausfallrate liegt seit 2007 ununterbrochen deutlich unter 5%. Diese Schwelle wollen wir auch 2010 nicht überschreiten.»

Differenzierung erforderlich

Die insgesamt wieder wachsende Weltwirtschaft und der im zweiten Quartal 2010 überraschend breit abgestützte Aufschwung in Deutschland – dem mit Abstand wichtigsten Handelspartner der Schweiz – rechtfertigen eine positive Einschätzung der absehbaren Wirtschaftsentwicklung und des Immobilienmarkts in der Schweiz. Anleger, die schon während der Wirtschaftskrise in solide schweizerische Immobilien investiert waren, haben die teilweise dramatischen Wertschwünge ausländischer Immobilienmärkte vermieden und können nun von einem intakten Wertsteigerungspotenzial profitieren.



Peter Lehmann, CIO Swiss Prime Site

«Zweitklassige Objekte an peripheren Lagen kommen zunehmend unter Druck.»



Markus Graf, CEO Swiss Prime Site

«Weil unsere Standorte so attraktiv sind, werden auslaufende Verträge fast immer erneuert.»

Die Investoren sind allerdings gut beraten, wenn sie die Anlagen etwas genauer unter die Lupe nehmen, denn Spätfolgen der Krise können durchaus noch ihre Spuren am einheimischen Markt hinterlassen. «Zweitklassige Objekte an peripheren Lagen kommen zunehmend unter Druck», beobachtet Peter Lehmann, CIO von Swiss Prime Site. Die Gesamtnachfrage nach Büroflächen werde sinken und bei B- und C-Liegenschaften zu steigenden Leerständen führen. Auch für Verkaufsflächen in vielen älteren und kleineren Einkaufszentren sei mit höheren Leerstandsrisiken zu rechnen. Demgegenüber scheint die Nachfrage nach Prime Sites auf hohem Niveau zu bleiben, was für Unternehmen wie Swiss Prime Site vorteilhaft ist.

Aufrichte auf dem Maag-Areal

Prime Tower begeistert

Der Prime Tower ist der neue Star der Skyline Zürichs. Geladene Gäste, Medien, Fachleute und Projektbeteiligte äuserten sich an der Aufrichte begeistert über das höchste Gebäude der Schweiz.

Seit einigen Wochen präsentiert sich der Prime Tower auf dem Maag-Areal in Zürich West in seiner vollen Höhe von 126 m und dominiert die Skyline der grössten Schweizer Stadt. Anfang Juli konnte die Aufrichte des Bauwerks gefeiert werden. Die Gäste, die sich zur feierlichen Aufrichte im 25. Stock des insgesamt 36 Etagen hohen Turms einfanden, waren vom höchsten Gebäude der Schweiz fasziniert. Die Begeisterung bezog sich einerseits auf die Architektur von Gigon/Guyer mit dem unverwechselbaren achteckigen Grundriss, den mutigen Vorsprüngen, der raffinierten grünlichen Fassadenverglasung und der grosszügigen Geschossfläche von rund 1 300 m², andererseits auf die Aussicht von den höheren Stockwerken oder vom Dach. Selbst Zürcherinnen und Zürcher hatten ihre Stadt noch nie von einem Standort aus gesehen, der die Sicht vom Uetliberg über das Limmattal und das Glatttal bis zum Zürichsee und zu den Alpen freigibt.

An der offiziellen Aufrichtefeier in der Maag-Halle, an der rund 600 Handwerker und Projektbeteiligte teilnahmen, bedankte sich CIO Peter Lehmann für deren vorbildlichen Einsatz. «Bei unzähligen Baustellenbesuchen konnte ich mich davon über-

zeugen, wie diszipliniert, effizient und präzise am Prime Tower gearbeitet wurde», lobte Lehmann.

Nachhaltigkeitszertifizierung in Vorbereitung

Neue Massstäbe setzt der Prime Tower auch in ökologischer Hinsicht. Es ist vorgesehen, das Gebäude nach greenproperty, einem neuen Nachhaltigkeitsrating der Schweiz, sowie nach dem internationalen Gütesiegel LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) zu zertifizieren. «Damit ist der Prime Tower ein Symbol für ökologische Verantwortung und trägt den zukünftigen Ansprüchen einer an Nachhaltigkeit orientierten Mieterschaft Rechnung», erklärte CEO Markus Graf.

Vermietungsstand 75%

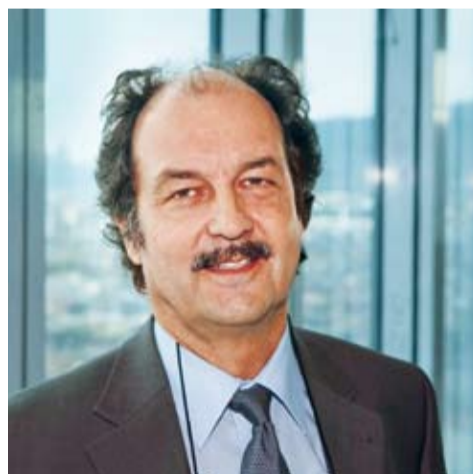
Der Prime Tower, die Nebengebäude Cubus und Diagonal sowie das benachbarte Geschäftsgebäude Platform, für das ebenfalls ein Richtfest stattfand, werden im Mai 2011 fertiggestellt sein. Erste Flächen können im Sommer 2011 bezogen werden. Rund ein Jahr vor dem Einzug der ersten Mieter beträgt der Vermietungsstand 75%. Zu den Firmen, die sich im Prime Tower niederlassen, gehören die Wirtschaftsanwaltskanzlei Homburger AG, die Citibank (Switzerland) AG, die Zürcher Kantonalbank und die Swiss & Global Asset Management Ltd. Das Geschäftshaus Platform dient der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft Ernst & Young AG als Zürcher Firmensitz.

ECKDATEN PRIME TOWER UND PLATFORM

	Prime Tower	Platform
Etagen	36	7
Höhe	126 m	25 m
Mietfläche	40 000 m ²	20 900 m ²
Mietfläche pro Geschoss	1 275 m ²	2 800 m ²
Anzahl Parkplätze	182	82



Balz Halter, Präsident des Verwaltungsrats, Halter Unternehmungen, Zürich



Heinz Specker, CEO Technopark Immobilien AG, Zürich



Thomas Sauber, Sitzleiter Zürich von Ernst & Young AG, Hauptmieter im Corporate Building Platform



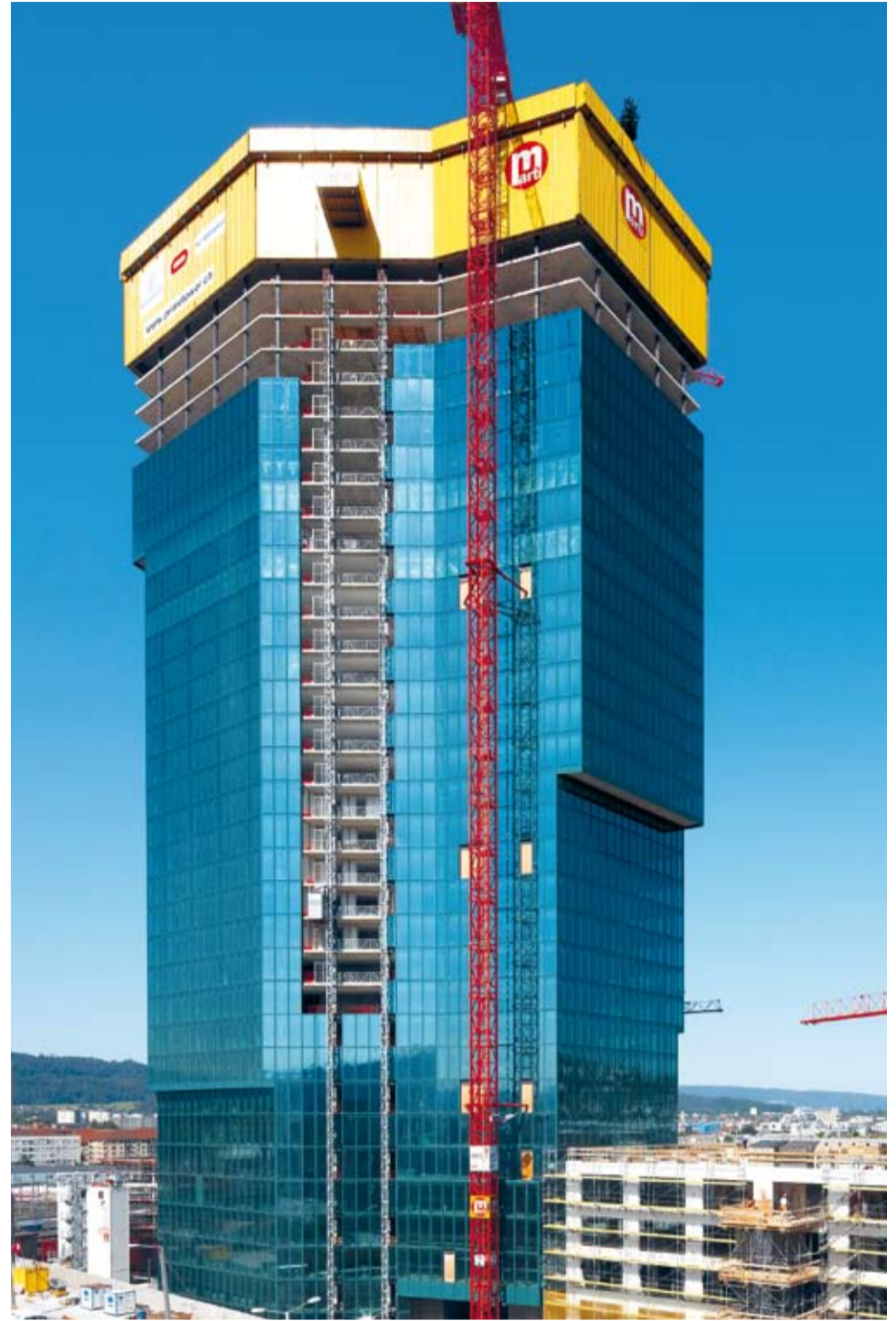
Stadtrat André Odermatt, Vorsteher des Hochbau-departements der Stadt Zürich

«Ich bin begeistert. Der Prime Tower hat eine Signalwirkung für Zürich West und die ganze Metropolitanregion.»

«Als Pioniere, die zusammen mit dem Cinemax den Wandel des Industriequartiers ausgelöst haben, freuen wir uns nun über den zweiten Schub mit dem Prime Tower an der Spitze. Er bereichert Zürich West und trägt zur Heterogenität des Quartiers bei.»

«Architekt Mike Guyer war immer für uns da. Er nahm an fast allen Bausitzungen teil und kümmerte sich auch um Details – ein wahrer Glücksfall.»

«Der Prime Tower ist ein guter Botschafter für eine sorgfältige Entwicklung von Hochhäusern in Zürich. Er wurde im Wettbewerbsverfahren eruiert und von den hervorragenden Architekten Gigon/Guyer geplant und gebaut. Er steht am richtigen Ort.»



Auszug aus dem Halbjahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	211 435	105 927
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(1 126)	1 134
Detailhandelsumsatz	71 318	–
Verkaufserfolg Beteiligungen	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	9 871	360
Betrieblicher Ertrag	295 882	107 421
Immobilienaufwand	28 158	14 251
Warenaufwand	34 451	–
Direkter betrieblicher Aufwand	62 609	14 251
Personalaufwand	28 082	641
Sonstiger Betriebsaufwand	28 238	9 987
Abschreibungen und Amortisationen	12 803	–
Betriebsaufwand	69 123	10 628
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	40 385	28 324
Betriebsgewinn (EBIT)	204 535	110 866
Finanzaufwand	73 098	32 168
Finanzertrag	5 692	140
Ertrag aus assoziierten Unternehmen	989	–
Gewinn vor Ertragssteuern	138 118	78 838
Ertragssteueraufwand	29 327	8 671
Gewinn	108 791	70 167
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	108 036	70 167
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755	–
Gewinn pro Aktie, CHF	2.00	2.89
Verwässerter Gewinn pro Aktie, CHF	1.91	2.73

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

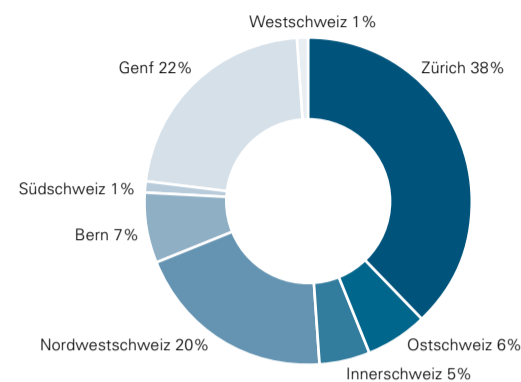
in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Gewinn	108 791	70 167
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 222	–
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(741)	–
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	2 481	–
Gesamtergebnis	111 272	70 167
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	110 517	70 167
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755	–

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel	86 185	90 473
Wertschriften	1 336	1 329
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91 971	166 960
Übrige Forderungen	39 685	22 343
Laufende Ertragssteuerguthaben	4 629	2 512
Vorräte	17 324	19 774
Aktive Rechnungsabgrenzungen	28 050	22 551
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	311 725	142 018
Total Umlaufvermögen	580 905	467 960
Langfristige Finanzanlagen	3 445	3 289
Anteile an assoziierten Unternehmen	13 007	12 858
Renditeliegenschaften und Bauland	6 958 329	7 131 373
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	437 220	369 500
Betriebsliegenschaften	430 177	438 728
Mobiles Sachanlagevermögen	32 970	28 814
Goodwill	36 010	36 130
Immaterielles Anlagevermögen	29 227	32 343
Latente Steuerguthaben	2 403	7 750
Total Anlagevermögen	7 942 788	8 060 785
Total Aktiven	8 523 693	8 528 745
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 157	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	641 108	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	217 635	24 249
Anzahlungen	74 774	38 694
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	18 963	17 462
Passive Rechnungsabgrenzungen	99 130	116 118
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 064 767	1 128 124
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 655 799	3 502 829
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	19 987	9 228
Latente Steuerverpflichtungen	646 081	632 969
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	352	349
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 322 219	4 145 375
Total Verbindlichkeiten	5 386 986	5 273 499
Aktienkapital	831 841	1 022 132
Kapitalreserven	1 291 946	1 296 925
Neubewertungsreserven	5 166	3 105
Gewinnreserven	1 007 754	899 247
Total Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 136 707	3 221 409
Minderheitsanteile	–	33 837
Total Eigenkapital	3 136 707	3 255 246
Total Passiven	8 523 693	8 528 745

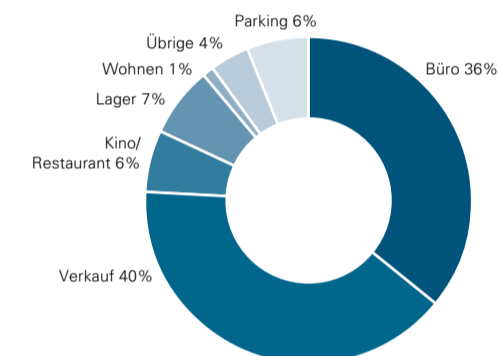
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 30.06.2010

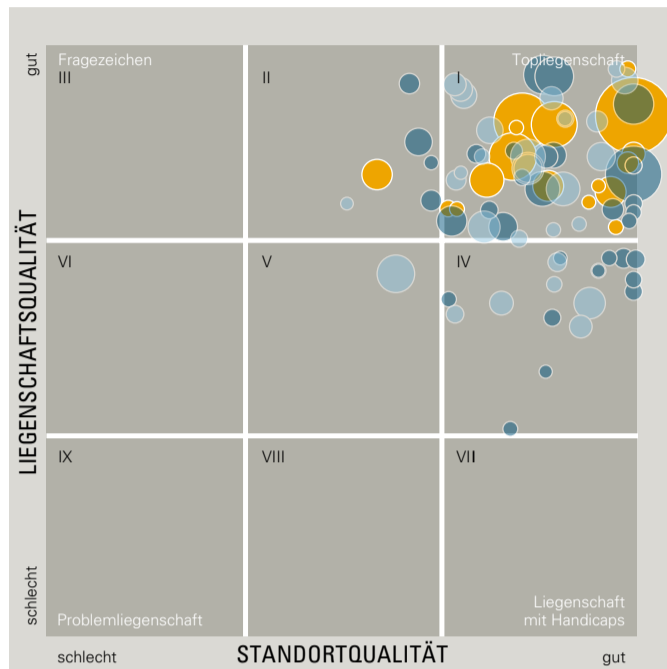


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 30.06.2010



MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN
 per 30.06.2010, 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.

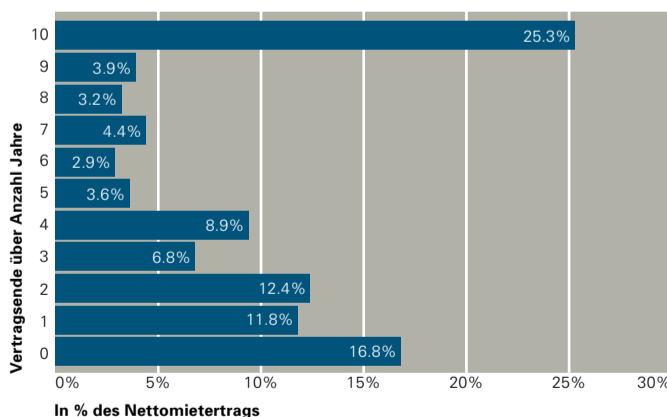
GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 30.06.2010 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 30.0% [45.5%] des künftigen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2010 Anteil in %	30.06.2009 Anteil in %
Coop	9.7	15.4
UBS	6.2	10.6
Migros	5.3	9.3
Swisscom	4.5	6.7
Credit Suisse Group	4.3	2.5

**PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT
 DER MIETVERHÄLTNISSE**

Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2010



KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2009	569 510	137 414	–	711 839	1 418 763	–	1 418 763
Gewinn	–	–	–	70 167	70 167	–	70 167
Gesamtergebnis	–	–	–	70 167	70 167	–	70 167
Erwerb der Beteiligung Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG	–	265 440	–	–	265 440	–	265 440
Nennwertreduktion	(87 222)	5 809	–	–	(81 413)	–	(81 413)
Bestand 30.06.2009	482 288	408 663	–	782 006	1 672 957	–	1 672 957
Gewinn	–	–	–	117 241	117 241	431	117 672
Neubewertung Betriebsliegenschaften	–	–	3 696	–	3 696	61	3 757
Latente Steuern auf Neubewertung	–	–	(591)	–	(591)	(10)	(601)
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	–	–	3 105	–	3 105	51	3 156
Gesamtergebnis	–	–	3 105	117 241	120 346	482	120 828
Kaufpreiszahlung Pelham Investments AG	84 224	(84 224)	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund Umtauschangebots	455 620	903 394	–	–	1 359 014	33 355	1 392 369
Kapitalerhöhungskosten	–	(781)	–	–	(781)	–	(781)
Aktienbasierende Entschädigungen	–	266	–	–	266	–	266
Erwerb eigener Aktien	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
Verkauf eigener Aktien	–	69 613	–	–	69 613	–	69 613
Bestand 31.12.2009	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	–	–	(741)	–	(741)	–	(741)
Umnutzung Betriebsliegenschaften	–	–	(471)	471	–	–	–
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	–	–	2 010	471	2 481	–	2 481
Gesamtergebnis	–	–	2 010	108 507	110 517	755	111 272
Ausgabe Wandelanleihe, Eigenkapitalanteil	–	1 662	–	–	1 662	–	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen	–	5 408	–	–	5 408	–	5 408
Squeeze-out	–	32 154	51	–	32 205	(32 205)	–
Veräusserung Beteiligungen	–	–	–	–	–	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion	(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	5 166	1 007 754	3 136 707	–	3 136 707

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in Mio. CHF	30.06.2010	30.06.2009	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	211.4	105.9	99.6
Detailhandelsumsatz	Mio. CHF	71.3	–	100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	217.3	110.9	95.9
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	204.5	110.9	84.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	108.0	70.2	53.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	110.5	70.2	57.4
Eigenkapitalquote	%	36.8	37.8	(2.6)
Fremdkapital	Mio. CHF	5 387.0	2 746.7	96.1
Fremdkapitalquote	%	63.2	62.2	1.6
ROE (gewichtet)	%	6.8	9.9	(31.3)
ROIC (gewichtet)	%	4.3	5.0	(14.0)

Angaben ohne Neubewertungseffekte*

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	164.2	82.5	99.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	84.9	50.3	68.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	84.9	50.3	68.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	1.57	2.07	(24.2)
ROE (gewichtet)	%	5.4	7.2	(25.0)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	Marktwert in CHF Mio.		Miettertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
Zürich	2 704.3	1 599.7	67.0	47.2	5.1	5.1	4.0	2.7
Innerschweiz	415.0	344.1	12.4	10.4	5.6	5.5	0.3	1.0
Ostschweiz	500.1	180.3	15.1	6.0	5.5	5.5	3.3	1.0
Nordwestschweiz	1 535.5	703.6	44.0	19.5	5.0	4.7	7.3	9.7
Bern	563.2	344.9	17.3	11.0	5.4	5.4	2.8	3.2
Genf	1 777.3	341.6	47.0	9.2	4.5	4.3	3.0	0.6
Westschweiz	97.8	36.2	3.4	1.2	5.9	5.1	2.3	6.5
Südschweiz	107.1	–	3.7	0.1	5.5	n/a	0.5	27.6
Zwischentotal	7 700.3	3 550.4	209.9	104.6	5.0	5.0	4.0	3.7
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	437.2	298.2	1.5	1.3	n/a	n/a	–	–
Total	8 137.5	3 848.6	211.4	105.9	n/a	n/a	4.0	3.7

Sihlcity

Die Vision trägt Früchte

Das 2007 eröffnete Urban Entertainment Center im Süden Zürichs hat sich zu einer einzigartigen, lebhaften und unterhaltenden Destination für Shopping, Freizeit, Kultur und Dienstleistungen entwickelt. Sihlcity gehört heute zur Limmatstadt wie die Bahnhofstrasse, das Landesmuseum oder das Opernhaus.

Mit «Das grosse Warten auf die Kunden» betitelt die damalige Zeitung «Cash» einen Bericht, der 2½ Monate nach der Eröffnung von Sihlcity am 22. März 2007 erschien. Auch andere Medien zweifelten, ob das Konzept eines Urban Entertainment Center, wie es im Süden Zürichs zum ersten Mal in der Schweiz umgesetzt wurde, funktionieren würde. Die Frage war berechtigt, die Sorge aber unbegründet. Gut drei Jahre nach Eröffnung hat sich Sihlcity etabliert und ist auf bestem Weg, ein Anlagejuwel zu werden. Im letzten Jahr konnte das Zentrum bereits 6 Mio. Besucher und einen Umsatz von CHF 341 Mio. verzeichnen. Anhaltend positiv entwickelte sich auch das erste Semester 2010. Die Anzahl Besucher stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 15% und der Umsatz erhöhte sich um 13%.

Vielfalt überzeugt

Die Rechnung ist insbesondere auch für Swiss Prime Site aufgegangen. Sie ist mit 24.2% an Sihlcity beteiligt und steuerte rund CHF 143 Mio. zur Gesamtinvestition von rund CHF 600 Mio. bei. Die Gesellschaft partizipiert entsprechend an den Mieteinnahmen, die dank voller Vermietung rund CHF 46 Mio. betragen.

«Ich bin von dieser Entwicklung nicht überrascht. Sie liegt exakt im Zielkorridor», erklärt Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site, räumt aber ein, dass bei jeder Investition ein Restrisiko bleibe. Schon bei Baubeginn im Juni 2003 zeigte er sich überzeugt, dass Sihlcity attraktive Renditeaussichten und ein viel versprechendes Wertsteigerungspotenzial aufweisen wird. Beide Prognosen sind eingetroffen.



Auch die Konjunkturreistenz, die Sihlcity aufgrund der diversifizierten Nutzung und der vielen verschiedenen Mieter zugeschrieben wurde, hat sich bewahrheitet. Die 2008 ausgebrochene Finanz- und Wirtschaftskrise hat in Sihlcity kaum Spuren hinterlassen.

Die heterogene Nutzung, der anfänglich selbst Vertreter der Immobilienbranche skeptisch gegenüberstanden, hat sich als grosse Stärke von Sihlcity erwiesen. Sihlcity funktioniert als Arbeitsplatz, Einkaufsdestination, Gesundheitszentrum, Fitness- und Wellnessanlage, Restaurant, Hotel und Kino – oder einfach nur als Ort zum Verweilen und um andere Menschen zu treffen.

ANGEBOT IN SIHL CITY

14	Gastronomiebetriebe
80	Verkaufsläden
1	Hotel mit 132 Zimmern
1	Kino mit 9 Sälen
1	Kulturhaus
1	Gesundheits- und Wellnesscenter
1	Ärztzentrum
1	Kirche
1	Kinderparadies
1	Bibliothek
16	Stadtwohnungen
1	Hauslieferdienst «ZürliWerk bringt's»
1	Mobility-Standort mit 4 Fahrzeugen

KONTAKTE

Gesellschaft

Swiss Prime Site AG
Froburgstrasse 1, CH-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

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

Medienanfragen

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

AGENDA

17. März 2011

Jahresbericht per 31.12.2010
mit Bilanzmedienkonferenz

20. April 2011

Generalversammlung Geschäftsjahr 2010
der Swiss Prime Site AG

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs

01.01.–30.06.2010		
30.06.2010	CHF	65.40
Höchst	CHF	67.10
Tiefst	CHF	58.00

Börsenkapitalisierung

30.06.2010	CHF Mio.	3 555.7
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern*

30.06.2010	CHF	69.64
31.12.2009	CHF	71.22
Veränderung		(2.2%)

NAV nach latenten Steuern*

30.06.2010	CHF	57.74
31.12.2009	CHF	59.52
Veränderung		(3.0%)

Gewinn pro Aktie (gewichtet)

30.06.2010	CHF	2.00
30.06.2009	CHF	2.89
Veränderung		(30.8%)

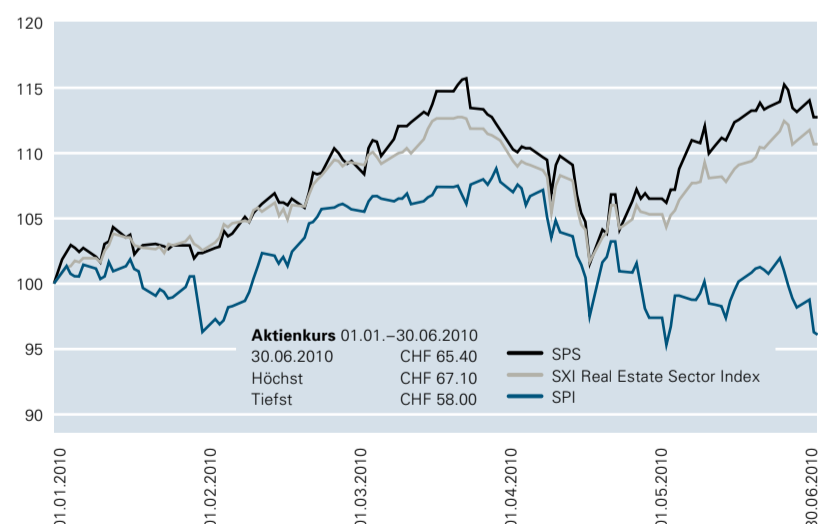
Aktienstatistik

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

* Allfällige im Eigenkapital ausgewiesene Minderheitsanteile werden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

Die am 12.07.2010 ausbezahlte Nennwertreduktion von CHF 3.50 pro Aktie wurde beim NAV per 30.06.2010 bereits in Abzug gebracht.

ENTWICKLUNG DER SWISS PRIME SITE-AKTIE 01.01.–30.06.2010 (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.