

swiss prime news



picking the real value



NAV

CHF 71.22 per 31.12.2009

CHF 66.01 per 31.12.2008

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Geschäftsjahr 2009 der Swiss Prime Site AG

Auch als Marktleader ertragsstark



Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site AG

Durch den Zusammenschluss mit der Jelmoli Holding AG wurde Swiss Prime Site 2009 die führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Bei einer Zunahme der Mieterträge um 21.5% auf CHF 251.7 Mio. nahmen der Betriebsgewinn (EBIT) um 9.2% auf CHF 219.4 Mio. und der Gewinn um 61.0% auf CHF 187.4 Mio. zu. Das Immobilienportfolio wuchs um 120 auf 230 Objekte. Dessen Marktwert erreichte Ende 2009 CHF 8.1 Mrd. [CHF 3.8 Mrd.]. Für 2010 geht Swiss Prime Site von einer stabilen Entwicklung aus.

2009 war für die Swiss Prime Site AG ein Jahr des Wachstums. Organisch setzte die Gesellschaft die positive Entwicklung des ersten Halbjahrs 2009 erfolgreich fort. Den Quantensprung an die Spitze der schweizerischen Immobilien-Investmentgesellschaften bildete die Akquisition der Jelmoli-Gruppe in der zweiten Jahreshälfte. Nachdem die Jelmoli-Aktionäre das Umtauschangebot akzeptiert und die Aktionäre der Swiss Prime Site AG die erforderliche Kapitalerhöhung genehmigt hatten, konnte das Umtauschangebot am 29. Oktober 2009 vollzogen werden. Der Jahresabschluss 2009 wurde bereits auf konsolidierter Basis (Jelmoli seit 29. Oktober 2009) erstellt und zeigt die beiden Unternehmen als eine Gruppe.

Breit abgestützte Ertragsstärke

Dem wirtschaftlich negativen Umfeld, das durch einen empfindlichen Beschäftigungsabbau in der Industrie sowie eine weit verbreitete Verunsicherung über die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt war, konnte sich Swiss Prime Site weitgehend entziehen. Die auf den Verkaufsflächen

von Swiss Prime Site erzielten Detailhandelsumsätze verliefen 2009 insgesamt stabil. Der Dienstleistungsbereich hat keine Abschwächungen der Beschäftigungszahlen erfahren.

Gegenüber dem Vorjahr konnte Swiss Prime Site 2009 die Mieterträge von CHF 207.1 Mio. um 21.5% auf CHF 251.7 Mio. steigern. Die Erträge aus dem neuen Segment Detailhandel (im Wesentlichen The House of Brands und Jelmoli Bonus Card) beliefen sich auf CHF 39.8 Mio., sodass der konsolidierte betriebliche Ertrag CHF 291.6 Mio. [CHF 209.4 Mio.] erreichte.

Die Ertragsausfallquote erreichte 4.0% [4.5%]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um CHF 18.5 Mio. oder 9.2% auf CHF 219.4 Mio. [CHF 200.9 Mio.]. Dieser Betrag enthält einen positiven Neubewertungseffekt der Liegenschaften und Entwicklungsareale von CHF 53.9 Mio. [CHF 42.3 Mio.].

Der Gewinn stieg um 61.0% auf CHF 187.4 Mio. [CHF 116.4 Mio.]. Knapp die Hälfte der Zunahme, nämlich CHF 32.8 Mio., resultierte aus Erträgen im Zusammenhang mit der im

Fortsetzung auf Seite 2



JELMOLI

Die Integration von Jelmoli ist grösstenteils abgeschlossen.

Seite 3



STÜCKI

Das 32 000 m² grosse Zentrum ist Basels neues Shopping-Mekka.

Seite 6



PRIME TOWER

Voller Einsatz am Turm. Schon im Juli findet die Aufrichte statt.

Seite 8

ersten Semester 2009 erworbenen Beteiligung von 29.9% an der Jelmoli Holding AG (assoziiertes Unternehmen bis zur Vollkonsolidierung per Übernahmedatum 29. Oktober 2009). Ohne Neubewertungseffekte erhöhte sich der Gewinn um 25.2% auf CHF 117.1 Mio. Der gewichtete Gewinn je Aktie nahm von CHF 4.95 auf CHF 6.09 zu.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug am 31. Dezember 2009 CHF 71.22. Dies sind 7.9% mehr als Ende 2008 [CHF 66.01]. Nach latenten Steuern nahm der NAV um 0.5% auf CHF 59.52 [CHF 59.25] zu. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 3.4 [4.4] Jahren 2.8% [3.0%].

Liquidität und Visibilität der Aktie stark erhöht

Die Liquidität und die Handelbarkeit der Swiss Prime Site-Namenaktien haben stark zugenommen. Das tägliche Handelsvolumen (seit Abschluss der Übernahme) beträgt CHF 8.5 Mio. bei einer Börsenkapitalisierung am 31. Dezember 2009 von CHF 3.1 Mrd. Durch die Aufnahme in wichtige Indizes wie EPRA, SMIM oder Stoxx konnte die Visibilität von Swiss Prime Site markant erhöht werden. In den neuen Immobilien-Indizes, welche die SIX Swiss Exchange am 1. Dezember 2009 lancierte, spielt Swiss Prime Site eine Schlüsselrolle. Die Aktien von Swiss Prime Site sind im Gesamtindex SXI Real Estate mit beinahe 10% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit beinahe 43% gewichtet.

Veränderungen im Aktienkapital

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe führte Swiss Prime Site im Berichtsjahr zwei Kapitalerhöhungen durch. Die erste Aktienkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital von CHF 84.2 Mio. fand am 10. Juli 2009 mittels Sach-

1.5 Mio. Aktien aus dem Eigenbestand zurückzuführen. Diese Verkäufe reduzierten den Anteil eigener Aktien am Total der ausgegebenen Aktien von 6.7% auf unter 0.5%.

Im Januar 2010 konnte Swiss Prime Site eine 5-jährige Wandelanleihe über CHF 300.0 Mio. (inklusive Mehrzuteilungsoption) mit einem Coupon von 1.875% und einem Wandelpreis von CHF 71.89 pro Aktie platzieren. Ein Teil des Erlöses wurde zur Refinanzierung der bisherigen, am 3. Februar 2010 fällig gewordenen, Wandelanleihe verwendet.

Portfoliowert mehr als verdoppelt

Während das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site Ende 2008 mit CHF 3.8 Mrd. bewertet wurde, stieg der Wert als Folge des Zusammenschlusses mit der Jelmoli-Gruppe auf CHF 8.1 Mrd. Bei den Marktwerten nach Regionen gab es einige grössere Verschiebungen, die den Diversifizierungsgrad des Portfolios nochmals wesentlich verstärken. Zürich bleibt die wichtigste Region; der Anteil ist jedoch von 45% auf 38% gesunken. Der Anteil Genfs hat sich von 9% auf 22% erhöht, während die relative Bedeutung der Nordwestschweiz nur leicht von 19% auf 20% ansteigt. Die Region Bern ist wertmässig nur noch mit 7% [12%] am Portfolio beteiligt.

Das Portfolio von CHF 8.1 Mrd. umfasste am 31. Dezember 2009 230 Liegenschaften [120].

Gesunde Mieterstruktur

Durch die Zusammenlegung der beiden Immobilienportfolios hat sich auch die Abhängigkeit von grossen Mietern reduziert. Der im Vorjahr grösste Mieter, die UBS AG mit einem Anteil von 15.6%, war per Stichtag 2009 nur noch mit 6.2% an den gesamten Mieteinnahmen beteiligt. Der Anteil der Credit Suisse Group AG hat sich mehr als halbiert (von 10.6% auf 5.2%). Grösste externe Mieter waren 2009 Coop mit 9.6% und die UBS AG mit 6.2%.

Gemessen am Nettomietenertrag haben etwa 66% der Mietverhältnisse eine Vertragsdauer von drei Jahren oder länger. Der Anteil der 10-jährigen Mietverträge beläuft sich auf beachtliche 29.3%. Die unterjährigen Mietverhältnisse machen nur 12.5% aus.

Segment Detailhandel

Im ausgewiesenen Detailhandelsergebnis, bestehend aus dem Warenhaus Zürich (The House of Brands), dem Kreditkartengeschäft (Jelmoli Bonus Card AG) und dem Hotel Ramada Encore in Genf, ist die Leistung seit Übernahme per 29. Oktober 2009 bis zum Bilanzstichtag erfasst. Der Warenumsatz im The House of Brands beträgt netto CHF 32.8 Mio. Auf Jahresbasis 2009 wurde ein Nettoumsatz von rund CHF 154 Mio. erzielt, welcher insbesondere als Folge des laufenden Umbaus 8.5% unter der Vorjahresgrösse liegt. The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Vermietung von CHF 4.9 Mio. Dieser Betrag setzt sich aus der Mindestmiete im Umfang von CHF 2.6 Mio. und einer per Ende Jahr verrechneten Umsatzmiete von CHF 2.3 Mio. zusammen. Auf Jahresbasis 2009 hätte der Ertrag aus Vermietung wie im Vorjahr rund CHF 17 Mio. betragen. Der Gesamterlös aus dem selbst betriebenen Hotel in Genf beträgt CHF 1.6 Mio., was dem Vorjahresniveau entspricht.

Die im Kreditkartengeschäft tätige Jelmoli Bonus Card AG erzielte 2009 einen Umsatz von CHF 654 Mio. [CHF 600 Mio.]. Die Gesellschaft gehört nicht zum Kerngeschäft von Swiss Prime Site, weshalb verschiedene strategische Optionen geprüft werden.

Stabile Entwicklung im laufenden Jahr

Im Bürosektor muss angesichts der sinkenden Beschäftigungsraten von einem allgemein sinkenden Flächenbedarf ausgegangen werden. Allerdings dürften verschiedene spezialisierte Dienstleister von einem zunehmenden Outsourcing-Trend der Unternehmen profitieren und die Nachfrage nach Mietflächen stützen. Dadurch könnte ein Rückgang der Nachfrage mindestens zum Teil kompensiert werden. Bei den Verkaufsflächen ist eine sich zunehmend verschärfende Marktbereinigung zu erwarten. Von dieser Entwicklung dürften gut erschlossene und frequentierte Lagen jedoch weitgehend verschont bleiben.

Für ihre Liegenschaften rechnet Swiss Prime Site im laufenden Jahr trotz den Unsicherheiten über die allgemeine Wirtschaftsentwicklung mit einer insgesamt hohen Vermietungsrate. Dafür sprechen insbesondere die überdurchschnittlich hohe Standort- und Liegenschaftsqualität des Portfolios und der hohe Anteil an langfristigen indexierten Verträgen mit erstklassigen Mietern. Die Ertragsausfallquote dürfte sich 2010 in einem Korridor von 4.5% bis 5.0% bewegen. Swiss Prime Site ist gut positioniert, um auch im Geschäftsjahr 2010 nachhaltig stabile Erträge generieren und das sehr gute Ergebnis 2009 (exklusive Sondereffekte) wiederum erreichen beziehungsweise übertreffen zu können. Das Management ist zuversichtlich, dass die bereits im Juni 2009 quantifizierten jährlichen Kostensenkungen von CHF 25 bis 35 Mio. und Ertragsverbesserungen von CHF 10 bis 15 Mio. (auf Basis der Zahlen 2008) ab 2012 wie vorgesehen erreicht werden können.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 21. April 2010 eine um CHF 0.10 erhöhte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie beantragen. Dieser Betrag soll wie üblich in der steuerlich interessanten Form einer Nennwertreduktion entrichtet werden. Auf dem Jahresschlusskurs ergibt sich daraus eine Barrendite von 6.0%.



Innerstädtische Retail-Immobilien wie Grand Passage an der Place du Molard haben den Anteil Genfs am gesamten Portfoliowert von 9% auf 22% erhöht.

einlage durch Jelmoli-Aktien statt. Der Betrag diene zur teilweisen Finanzierung des Jelmoli-Aktienpakets von 29.9%, das Swiss Prime Site von der Pelham Investments AG erwarb.

Die zweite Kapitalerhöhung, die von der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. Oktober 2009 genehmigt wurde, diene der Durchführung des öffentlichen Umtauschangebots. Das Aktienkapital wurde mittels Sacheinlage durch Jelmoli-Aktien um 24 235 116 Namenaktien von je CHF 18.80 Nennwert beziehungsweise um CHF 455.6 Mio. auf CHF 1 022.1 Mio. erhöht. Zusätzlich beschlossen die Aktionäre eine Wiederaufstockung des genehmigten Kapitals auf 8 000 000 Aktien und eine Erhöhung des bedingten Kapitals von CHF 85.2 Mio. auf CHF 150.4 Mio. Als Vertreter der Jelmoli Holding AG wurden Christopher M. Chambers und Klaus R. Wecken in den Verwaltungsrat der Swiss Prime Site AG gewählt.

Die Eigenkapitalquote (vor Minderheiten), die Ende 2008 bei 37.0% lag, erreichte am 31. Dezember 2009 37.8%. Der höhere Anteil ist neben anderen Faktoren auf Verkäufe von

Darunter befinden sich 17 Baulandparzellen sowie die Projekte Prime Tower und Platform auf dem Maag-Areal in Zürich, Business Park 60 A-E auf dem Stücki-Areal in Basel und Usego in Olten. Neun Liegenschaften in Brig-Glis, Interlaken, Mels, St-Aubin-Sauges, Thun, Wangen an der Aare, Wohlen und Zürich wurden während des Berichtsjahrs zu einem Gesamtpreis von CHF 158.3 Mio. (1.8% über den Marktwerten) veräussert. Dabei fielen die Verkäufe des Pizol-Centers in Mels zu CHF 102.0 Mio. und der Liegenschaft Badenerstrasse 571 in Zürich zu CHF 18.5 Mio. am stärksten ins Gewicht.

Im laufenden Jahr plant Swiss Prime Site eine umfassende Portfoliobereinigung. Das daraus resultierende Gewinnpotenzial über die nächsten fünf Jahre schätzt Swiss Prime Site wie bereits angekündigt auf CHF 30 bis 50 Mio.

Zusammenführung von Swiss Prime Site und Jelmoli

Zügige Integration

Fast alle Jelmoli-Mitarbeitenden des Immobilienbereichs erhielten von den Partnerfirmen von Swiss Prime Site noch 2009 ein Stellenangebot. Auch die Finanzbuchhaltung wurde bereits im letzten Jahr koordiniert. Die Integration der gut 130 Immobilien steht kurz vor dem Abschluss.

Die Erfahrung lehrt, dass die Phase nach dem Kauf eines Unternehmens oder nach der rechtlichen Zusammenführung zweier Unternehmen die schwierigste ist. Die sogenannte «Post Merger Integration» entscheidet massgeblich über den Erfolg einer Transaktion. Erstens fällt in dieser Phase ein überdurchschnittlicher Aufwand an, denn neben der Integration müssen die Mitarbeitenden beider Gesellschaften auch noch das operative Tagesgeschehen bewältigen. Zweitens liefern unterschiedliche Unternehmenskulturen, Ungewissheiten über die weiteren beruflichen Perspektiven sowie Unklarheiten über Aufgaben und Kompetenzen oft erheblichen Konfliktstoff, der das operative Geschäft behindert. Swiss Prime Site hat deshalb grossen Wert darauf gelegt, die Vorgehensweise und die Ziele der Integration frühzeitig festzulegen, diese den Mitarbeitenden umgehend zu kommunizieren und den eigentlichen Integrationsprozess so kurz wie möglich zu halten.

Offene Kommunikation

«Das wichtigste Ziel war, dass bis Weihnachten 2009 jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter wusste, bei wem und wo der künftige Arbeitsplatz ist», erklärt CEO Markus Graf. The House of Brands-Mitarbeitende bilden eine eigenständige Einheit der Swiss Prime Site-Gruppe. In den rund sechs Wochen bis Weihnachten folgten individuelle Gespräche mit über 200 Mitarbeitenden, die bislang in den Segmenten Immobilien und Zentrale Dienste von Jelmoli tätig waren. Die Bandbreite der beruflichen Qualifikationen reichte vom Hauswart bis zum Spezialisten mit

Führungsverantwortung. Die meisten Mitarbeitenden entschieden sich für eine Anstellung beim Immobiliendienstleister Wincasa AG, der schon bisher für Swiss Prime Site arbeitete und künftig auch einen Grossteil der Jelmoli-Immobilien bewirtschaften wird. Andere Mitarbeitende erhielten Stellenangebote von der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, oder wechselten innerhalb der Jelmoli-Gruppe.

Wie angestrebt, erhielten die meisten Jelmoli-Mitarbeitenden noch vor den Festtagen Klarheit über ihre berufliche Zukunft. In einigen Fällen einigte man sich auf eine Frühpensionierung. «Uns war bewusst, dass der Verlust einer vertrauten Arbeitsplatzumgebung und die Umstellung auf eine neue Firmenkultur für die Betroffenen nicht einfach ist», sagt Graf. Man habe deshalb gemeinsam nach fairen Lösungen gesucht, die den individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten der Mitarbeitenden möglichst Rechnung tragen.

Koordination der Buchhaltung und der Immobilienbewirtschaftung

Auch administrativ bedeutet die Integration von Jelmoli in die Strukturen und Abläufe von Swiss Prime Site eine grosse Herausforderung. Die Finanzbuchhaltung von Jelmoli musste noch im letzten Jahr mit derjenigen der Swiss Prime Site koordiniert werden, damit die «neue» Swiss Prime Site per 31. Dezember 2009 einen konsolidierten Abschluss erstellen konnte. 2010 werden auch die steuerlichen und rechtlichen Strukturen bereinigt.

Die Übernahme der Bewirtschaftung der über 130 Immobilien wurde im letzten Jahr vorbereitet und in den ersten drei Monaten 2010 durchgeführt. Im April 2010 werden alle Jelmoli-Liegenschaften im bewährten Management- und Reportingsystem von Swiss Prime Site erfasst sein.

WANDELANLEIHE IN KÜRZESTER FRIST MEHRFACH ÜBERZEICHNET

Als ob die Anleger nur darauf gewartet hätten – so zügig konnte Swiss Prime Site Anfang Januar 2010 die 5-jährige Wandelanleihe platzieren. Innerhalb weniger Stunden waren die CHF 260 Mio. von den Investoren mehrfach überzeichnet worden. Auch die CHF 40 Mio., welche das von der Credit Suisse AG angeführte Bankenkonsortium, bestehend aus der Credit Suisse AG und der UBS AG, in Ausübung der Mehrzuteilungsoption anbot, fanden im Nu ihre Käufer. Diese grosse Nachfrage ist als ein eindeutiges Zeichen für die hohe Attraktivität der Wandelanleihe zu werten.

Die einzelnen Anleihen im Nominalwert von CHF 5 000 haben einen Coupon von 1.875%, der jährlich und nachschüssig am 20. Januar zahlbar ist. Die Ausgabe- und Rückzahlungspreise betragen 100%. Die Anleihen sind vom 2. März 2010 bis 6. Januar 2015 oder bis 10 Handelstage vor einer vorzeitigen Rückzahlung in Namenaktien (aus bedingtem Kapital) der Swiss Prime Site AG wandelbar (Wandelpreis zurzeit CHF 71.89 pro Aktie). Seit 15. Januar 2010 werden die Anleihen an der SIX Swiss Exchange gehandelt. Am ersten Handelstag eröffnete der Titel zu einem Kurs von 102%.

Der Erlös der Anleihe wurde zur Refinanzierung der am 3. Februar 2010 fällig gewordenen und zurückbezahlten Wandelanleihe (2005–2010), zur Erhöhung der finanziellen Flexibilität sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

NEUER FIRMENSITZ IN OLTEN

Die Swiss Prime Site AG hat eine neue Adresse. Ihr Firmensitz befindet sich ab 1. April 2010 an der Froburgstrasse 1 (bisher 15) in einem Ende des 19. Jahrhunderts erstellten, viergeschossigen Haus. Swiss Prime Site konnte die Liegenschaft Mitte 2008 erwerben und baute sie zu einem zeitgemässen Geschäftsgebäude um. Die gesamte Mietfläche beträgt rund 1200 m².

Das Gebäude befindet sich an bester Zentrums- und bildet den Kopf des Stadttheaterkomplexes. Auf die frühere Nutzung der Bank weist noch die Schalterhalle im Erdgeschoss hin. Sie wird nun zusammen mit weiteren Räumen im ersten und zweiten Obergeschoss durch die Stadt Olten genutzt. Swiss Prime Site belegt die Räumlichkeiten in der dritten und vierten Etage, wo auch modern ausgestattete Konferenzräume untergebracht sind.



Jelmoli – The House of Brands

«Premium Brands sind unser Markenzeichen»

Für Hanspeter Grüninger, CEO der Jelmoli AG, The House of Brands, ist Jelmoli an der Zürcher Bahnhofstrasse ein Haus, das in der Liga der europäischen Premium Department Stores spielt. Durch den etappenweisen Ausbau der Markenwelten bis Oktober 2010 wird Jelmoli seine Führungsposition im Bereich der Premium Brands noch ausbauen.

Mit der Akquisition und Integration der Jelmoli-Gruppe hat die Swiss Prime Site auch die Rolle eines Warenhaus-Betreibers übernommen. Im Warenhaus Jelmoli an der Bahnhofstrasse in Zürich wurden 2009 mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes (brutto) von rund CHF 325 Mio. auf Flächen erwirtschaftet, die Jelmoli als Detailhändler in eigener Regie nutzt.

Investitionen 2009/2010 von rund CHF 40 Mio.

Basierend auf dem Mix von Eigenbewirtschaftung und Flächenvermietung nach dem Shop-in-Shop-Konzept hatte Jelmoli vor zwei Jahren ein Programm gestartet, welches das traditionsreiche Warenhaus zum führenden Premium Department Store Europas machen wird. «Wir gehören in die Liga von KaDeWe in Berlin, Les Galeries Lafayette in Paris oder Rinascente in Mailand», sagt Hanspeter Grüninger. Als Hauptzielgruppe nennt er moderne, selbstbewusste, aktive Menschen, für welche Marken, Mode und Lifestyle einen hohen Stellenwert haben. Die Investitionssumme für die umfangreichen Massnahmen beläuft sich auf rund CHF 40 Mio.

Davon entfallen nach Angaben von Grüninger rund zwei Drittel auf bauliche Sanierungen, haustechnische Modernisierungen und die Einführung neuester Standards bezüglich Brandschutz und Sicherheit. Rund ein Drittel wird in den Ladenausbau wie Bodenbeläge, Decken, Beleuchtung und Warenträger, investiert.

In Zürich verwurzelt

Für die Innenarchitektur zeichnete Jutta Blocher verantwortlich. Sie ist Mitbegründerin der auf ganzheitliche Projektentwicklungen spezialisierten Firma Blocher Blocher Partners, Stuttgart. «Ein so tief in Zürich verwurzelt Haus lässt sich nicht losgelöst von der Kultur und der Mentalität des Ortes umbauen», lautet ihr Credo. Dabei haben das anspruchsvolle Umfeld der Zürcher Bahnhofstrasse und die einmalige Dichte an internationalen Topmarken die Messlatte zusätzlich hoch gesetzt. «Unser Gestaltungskonzept zielt darauf ab, das Image der vielen Brands zu stärken und ihre Werte in Form von eigenständigen Markenauftritten zu kommunizieren», präzisiert Blocher.

Prime auch im Retail

Der Prime-Anspruch, den Swiss Prime Site bei den Immobilieninvestitionen erfolgreich erfüllt, setzt sich im Jelmoli-Warenhaus an der Bahnhofstrasse lückenlos fort. Auch hier bezieht sich die Führungsposition sowohl auf die Qualität als auch auf das flächenmässige Angebot. «Die Premium Brands sind unser Markenzeichen», bringt es Grüninger auf den Punkt. Am 2. November 2009 eröffnete

Jelmoli eine Lingerie der Superlative. Sie schliesst die erste Etappe des Ausbauprogramms 2009/2010 ab. Auf 1 700 m² im dritten Obergeschoss findet die anspruchsvolle Kundin über 50 Marken, die sich hier im besten Licht präsentieren. Marken wie Agent Provocateur, Beldona, Eres oder La Perla sind sogar mit eigenen Shops vertreten. «Die Fachwelt ist beeindruckt», freut sich Grüninger und verrät, dass die bisherigen Umsätze der neuen Lingerie-Abteilung über den Erwartungen liegen.

Einen weiteren Landesrekord hält Jelmoli beim Sport. Das «World of Sports» im vierten Obergeschoss ist mit einer Fläche von 3 400 m² das grösste Sportfachgeschäft der Schweiz. Besonders prominent und kompetent vertreten sind die Bereiche Wintersport, Fitness, Golf und Laufen/Wandern. Angetan von den Frequenzen und dem stimmigen Umfeld, hat sich Ralph Lauren entschieden, hier 2010 einen seiner raren Originalshops einzurichten.

Auch kulinarisch setzt The House of Brands den Trend. Seit August 2009 stehen der Kundschaft im Soussol fünf Gastro-Formate zur Verfügung. Das Angebot unter dem Konzept «Take away New Wave» reicht von vegetarischer Feinkost (Hiltl) und typischen italienischen Speisen (Valentino) über asiatische Spezialitäten (Hong-Kong Food Paradise) und türkische Küche (Big One) bis zum von Jelmoli betriebenen Grill, wo es eine echte St. Galler Bratwurst mit Goldbürli gibt.

THE HOUSE OF BRANDS

Adresse	Seidengasse 1, 8021 Zürich
Erstellung erstes Gebäude (Glaspalast)	1896
Mietfläche total (inklusive Büro- und Lagerfläche)	32 200 m ²
Mietfläche Detailhandel	25 200 m ²
Investitionen in Ausbautetappen 2009/2010	rund CHF 40 Mio.
Anzahl Mieter	etwa 40
Anzahl Marken	etwa 800
Jelmoli Parking	230

AUSBAUETAPPEN DER MARKENWELTEN

Damenwäsche und Heimtextilien im 3. OG	2. November 2009 (erfolgt)
Damenmode City und Casual im 2. OG	25. März 2010
Herrenmode City und Casual, Herrenwäsche, Schuhe und Kindermode im 1. OG	26. August 2010
Parfümerie, Handtaschen und Lederwaren, Accessoires und Modeschmuck im EG	
Neueröffnung ganzes Haus	27./28. Oktober 2010







Stücki Einkaufszentrum Basel

Shopping vom Feinsten

Das im letzten September eröffnete Einkaufszentrum in Basel verwöhnt die Kunden mit einem ausserordentlich vielfältigen Angebot in einer architektonisch raffinierten Ambiente. Die ganze Verkaufsfläche von 32 000 m² ist langfristig vermietet.

Mit der Integration der Jelmoli-Gruppe hat sich das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site um einige Shopping Centers erweitert. Das jüngste befindet sich an der Grenze zwischen dem Basler Wohnquartier Kleinhüningen und dem Industriequartier auf dem Areal der früheren Basler Stückfärberei AG, die bis 1984 in Betrieb war. Nach verschiedenen Zwischenutzungen wurden die Grundstücke 2000/2001 von der Immobilienentwicklungsgesellschaft Tivona Eta AG gekauft. Sie entwickelte die heutige Überbauung und realisierte sie im Totalunternehmer-Verfahren mit der HRS Real Estate AG.

Gelungene Premiere für Basel

Der Weg bis zum effektiven Baubeginn im November 2007 war lang und musste als höchste Hürde im September 2006 eine Volksabstimmung überwinden. Dabei sprachen sich die Baslerinnen und Basler mit grosser Mehrheit für das Stücki-Projekt aus. Nur drei Jahre später, als das Einkaufszentrum am 24. September 2009 seine Tore eröffnete, konnten sie sich davon überzeugen, dass ihr damaliger Entscheid richtig war. «Dieses Angebot bedeutet eine Aufwertung für Kleinhüningen, den Kanton Basel-Stadt und die ganze Region», erklärte Guy Morin, Präsident des Regierungsrats Basel-Stadt, an der Eröffnungsfeier.

Das erste grosse Shopping Center Basels verfügt über eine Verkaufsfläche von 41 300 m² und 120 Läden. Ankermieter sind Migros, H&M und der Elektronikfachmarkt Saturn, der hier auf rund 6 500 m² seine erste Filiale in der Schweiz betreibt und wesentlich zum erfolgreichen Start beitrug. «Am Eröffnungstag haben wir den höchsten Umsatz erreicht, der jemals beim Start eines Shopping Centers in Europa erzielt wurde», begeisterte sich Centermanager Jan Tanner.

Aufbruchstimmung und Innovationsfreude verbreitet auch Migros, die auf einer Fläche von rund 5 000 m² ein neues Ladenkonzept realisiert hat. Frische Früchte, Salate und Gemüse sind offen zur Mall hin ausgelegt und erzeugen eine sympathische Marktatmosphäre. Mitten in der Lebensmittel-

abteilung befindet sich eine Bar, welche die Kunden zu einem schnellen Zwischenstopp einlädt.

Auch wenn sich die am Eröffnungstag verzeichnete Besucherzahl von 50 000 auf einem deutlich tieferen Niveau einpendeln wird, verspricht das Einzugsgebiet ein hohes Potenzial. 600 000 Menschen können das Stücki Einkaufszentrum innerhalb einer halben Stunde erreichen. Zudem gelten die in der Region verankerte Pharmaindustrie sowie die artverwandten Bereiche Life Science und Diagnostika als wichtigste Wachstumslokomotive der Schweiz. Gemäss einer Prognose der Institute Prognos und BAK Basel Economics dürften in der Region Basel bis 2020 an die 40 000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Grosszügig, raffiniert und ökologisch

Dass es sich beim Stücki um ein Einkaufszentrum der neusten Generation handelt, merkt der Besucher an der Grosszügigkeit und der Helligkeit der beiden je 250 m langen zweigeschossigen Malls, deren vier Flanken sich über eine Flanierstrecke von rund einem Kilometer erstrecken. Über der Hauptmall sind 19 runde Oberlichter mit einem Durchmesser von 5 m montiert. Verbunden über vier Lichthöfe, beziehen alle Räume der Mall bis in die Einstellhalle hinunter natürliches Licht, das sich auf den Oberflächen spiegelt und so einen wichtigen Bezug nach aussen schafft. «Die Identität wird durch das Aufeinandertreffen spielerischer und zurückhaltender Elemente geprägt», beschreibt Roger Diener, Diener&Diener Architekten, die Innenarchitektur. Auch hinter den Kulissen ist das Stücki auf dem allerneuesten Stand. Die Klimaversorgung erfolgt CO₂-neutral durch Abwärme von umliegenden Industrieanlagen. Sie wird im Winter zur Beheizung und im Sommer zur Kühlung genutzt. Der Energietransport erfolgt über Fernleitungen.

Stücki ist auch ein Business Park

Obwohl sich der Name Stücki in der Bevölkerung inzwischen als Synonym für vielfältiges, lustvolles Shopping eingebürgert hat, gehören auch Flächen mit anderen Nutzungen zum Gebäudekomplex. Unter dem gleichen Dach wie das Einkaufszentrum sind das Best Western Hotel Stücki mit 122 Zimmern und diverse Büroflächen untergebracht. Weitere hochattraktive Büroflächen befinden sich im gegenüberliegenden Business Park, der sich auf den Grundmauern eines früheren Lagerhauses erhebt. Das Gebäude stellt mit seiner beeindruckenden Architektur, seiner verkehrsgünstigen Anbindung und seinen variablen Nutzungsmöglichkeiten ein Novum dar. Die innovative, 230 Meter lange Membranfassade gibt dem Baukörper einen unverwechselbaren Charakter und den Mietern eine einzigartige Adresse in Basel. Neben der Büronutzung bietet das Gebäude alle Voraussetzungen für die Errichtung von Labors, Werk- und Produktionsstätten. Der modulare Aufbau ermöglicht Nutzflächen von 200 bis 30 000 m² – für Start-ups bis Grossunternehmen.

Mehr als die Hälfte des fünfteiligen Langhauses ist bereits vermietet. Bislang wichtigster Mieter ist die weltweit tätige Medartis AG, die auf hochpräzise medizinische Implantate spezialisiert ist und im Business Park ihren Hauptsitz eingerichtet hat. Weitere Mieter sind der Kanton Basel-Stadt, die Klima AG und die HRS Real Estate AG. Die vierte Etappe des Business Park befindet sich derzeit im Bau. Die Realisierung des Kopfbaus (fünfte Etappe) wird derzeit vorbereitet.

STÜCKI EINKAUFSZENTRUM BASEL

Adresse	Hochbergerstrasse 68/70 4019 Basel
Erstellung Einkaufszentrum	November 2007 bis September 2009
Mietfläche total (inklusive Gastronomie, Hotel, Lager, Büroflächen)	55 500 m ²
Mietfläche Detailhandel (ohne Gastronomie)	41 300 m ²
Anzahl Mieter (Detailhandel)	etwa 120
Anzahl Marken	etwa 800
Parking Stellplätze	850





Prime Tower in Zürich

Höhepunkt in Sichtweite

Im Sommer 2010 findet am Prime Tower in Zürich die Aufrichte statt. Der Mieterausbau hat bereits vor einigen Wochen begonnen. Bis zur Einweihung im Frühling 2011 gibt es noch viel zu tun, auch wenn bisher alles nach Plan lief.

Von den 36 Stockwerken des Prime Tower waren Mitte März 2010 25 gebaut. Die noch verbleibenden Geschosse werden bis Ende Juli dieses Jahres erstellt. Dann wird auf dem Maag-Areal in Zürich West die Aufrichte des mit 126 Metern höchsten Gebäudes der Schweiz stattfinden. Die Erstellung der 36 Obergeschosse, die im April 2009 begann, wird insgesamt nur gerade 16 Monate beansprucht haben.

Hand in Hand auf engem Raum

Diese Leistung spricht für die Professionalität der Losinger Construction AG und der Karl Steiner AG, die in einer Arbeitsgemeinschaft als Totalunternehmen für den Bau verantwortlich sind, sowie deren spezialisierter Partner und Lieferanten.

Die 51 Konsolen der Selbstkletterschalung und die 27 Schachtschalungen der Firma Doka ermöglichen es, die drei Ortbetonkerne unter absolut sicheren Bedingungen im Wochentakt hochzuziehen. Zusätzlich kommt ein grossflächiger,

ebenfalls selbstkletternder gelber Schutzschild zur Absicherung der Deckenscharbeiten zum Einsatz. Besonderheiten am Prime Tower sind einerseits der dreigeteilte Gebäudekern mit unterschiedlichen Grundrissen, spitz zulaufenden Winkeln sowie eng dimensionierten Schächten und andererseits die engen Platzverhältnisse auf dem Areal. «Für uns sind schnelle Taktzeiten bei den Ortbetonarbeiten und ein hoher Sicherheitsstandard ausschlaggebend», resümiert Bauleiter Richard Mader der Marti AG, welche für die Rohbauausführung verantwortlich ist.

Das Bauprojekt und die erschwerten Rahmenbedingungen fordern auch den vier Kranen der Firma Wolffkran, einer der führenden Hersteller und Vermieter von Turmdrehkränen, und den Kranführern viel ab. Um alle 36 Etagen hochzuziehen, klettern die Krane mit. «Dabei wird der Kran unterhalb des Drehteils vom Turm gelöst. In diesem Moment wird der Kran von einem speziellen Kletterstuhl gehalten und das gesamte Gewicht von 41.5 Tonnen hydraulisch in die Höhe gestossen», erläutert Markus Senn, Geschäftsführer der Wolffkran Schweiz AG, das Verfahren. «Dann wird ein Turmelement von 4.5 Metern Höhe in den so entstandenen Zwischenraum geschoben, darauf wird das Drehteil wieder abgesenkt und die Elemente werden neu verbolzt.»

Prime Tower in bester Gesellschaft

Rechtzeitig zur Eröffnung des Prime Tower werden das Gebäude Platform und das Maag-Areal durch eine neue bahnhofinterne Unterführung mit dem Bahnhof Hardbrücke verbunden sein. Die Arbeiten an diesem Zugang, der 90 Meter westlich der bestehenden Unterführung entsteht und an den beiden Enden mit einer Liftanlage versehen ist, laufen auf Hochtouren.

Auf dem benachbarten Coop-Areal an der Pfingstweidstrasse soll ebenfalls bis 2011 das Geschäftsgebäude Fifty-One mit einer Bürofläche von 16 000 m² stehen. Investor ist die Union Investment Real Estate Management GmbH, Hamburg. Der Mobimo-Tower dürfte im Frühjahr 2010 das 23. und damit oberste Stockwerk erreicht haben. Das Angebot besteht grösstenteils aus exklusiven Eigentumswohnungen und dem Fünfsterne-Hotel Renaissance.

Bereits Mitte 2010 findet die Eröffnung der zu kommerziellen Flächen ausgebauten Gleisbögen und der neuen Markthalle (Projekt Viadukt) östlich des Maag-Areals statt. Die meisten Bögen sind vermietet und tragen zu einem besseren Angebot im Quartier bei.

Einen enormen Entwicklungsschub in Zürich West würde der Bau des Kongresszentrums auslösen. Dafür könnte das Areal Geroldstrasse bei der Hardbrücke genutzt werden. Der Stadtrat lässt die Eignung dieses Standorts sowie des Kasernen-Areals, des Seeufers beim Hafen Enge und des Areals im vorderen Kreis 5 (inklusive Carparkplatz) prüfen. So oder so lässt sich voraussagen, dass die Attraktivität und die Dynamik von Zürich West in den nächsten Jahren

TERMINPLAN PRIME TOWER

seit April 2009	Rohbau Obergeschosse
seit Februar 2010	Mieterausbau
seit März 2010	Umgebungsarbeiten
Ende Juli 2010	36. Stockwerk erstellt
Ende April 2011	Bezug der Büroräumlichkeiten



noch weiter zunehmen werden. Die Leuchtturmfunktion des Prime Tower ist stärker denn je.

Der Prime Tower im Schweizer Fernsehen

Der Prime Tower ist schon in seiner Entstehungsphase ein kleiner TV-Star. Seit Oktober 2009 berichtet Schweiz aktuell des Schweizer Fernsehens regelmässig über Herausforderungen und Besonderheiten beim Bau des mit 126 Metern höchsten Gebäudes der Schweiz.

Die Sendung vom Januar 2010 stand unter dem Thema Höhenrettung und zeigte am lebenden Objekt, wie eine Spezialeinheit von Schutz & Rettung zu Übungszwecken Menschen rettet, die beim Montieren von Fassaden in die Tiefe gestürzt waren und an der Sicherheitsleine baumelten. Schutz & Rettung, eine Dienstabteilung des Polizeidepartements der Stadt Zürich, ist die grösste zivile Rettungsorganisation der Schweiz. Unter ihrem Dach befinden sich Feuerwehr, Rettungsdienst, Zivilschutz, Einsatzleitzentralen und Feuerpolizei.

Die spannenden und lehrreichen Sendungen, von denen weitere folgen werden, können auf der Website www.primetower.ch Medien/Medienberichte jederzeit angesehen werden.



Auszug aus dem Jahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	251 745	207 076
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(19)	2 218
Warenumsatz	32 822	–
Übriger betrieblicher Ertrag	7 019	99
Betrieblicher Ertrag	291 567	209 393
Immobilienaufwand	35 926	33 402
Warenaufwand	17 786	–
Direkter betrieblicher Aufwand	53 712	33 402
Personalaufwand	11 469	1 108
Sonstiger Betriebsaufwand	57 023	16 256
Abschreibungen und Amortisationen	3 948	–
Betriebsaufwand	72 440	17 364
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	53 941	42 252
Betriebsgewinn (EBIT)	219 356	200 879
Finanzaufwand	80 481	67 309
Finanzertrag	2 065	2 424
Ertrag aus assoziierten Unternehmen	32 775	–
Gewinn vor Ertragssteuern	173 715	135 994
(Ertragssteuerertrag)/Ertragssteueraufwand	(14 124)	19 617
Gewinn	187 839	116 377
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	187 408	116 377
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	431	–
Gewinn pro Aktie, CHF	6.09	4.95
Verwässerter Gewinn pro Aktie, CHF	5.81	4.61

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

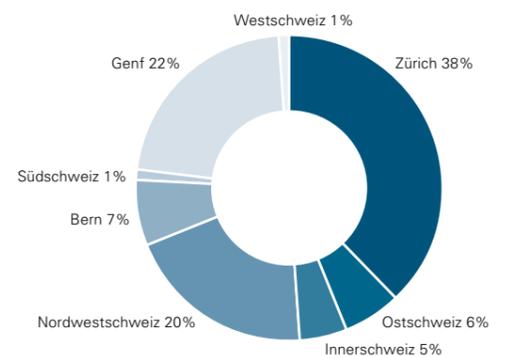
in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Gewinn	187 839	116 377
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 757	–
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(601)	–
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	3 156	–
Gesamtergebnis	190 995	116 377
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	190 513	116 377
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	482	–

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Flüssige Mittel	90 473	1 792
Wertschriften	1 329	204
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166 960	25 767
Übrige Forderungen	22 343	10 337
Laufende Ertragssteuerguthaben	2 512	–
Vorräte	19 774	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22 551	3 590
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	142 018	139 163
Total Umlaufvermögen	467 960	180 853
Langfristige Finanzanlagen	3 289	1 271
Anteile an assoziierten Unternehmen	12 858	–
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	7 131 373	3 426 012
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	369 500	220 318
Betriebsliegenschaften	438 728	–
Mobiles Sachanlagevermögen	28 814	–
Goodwill	36 130	–
Immaterielles Anlagevermögen	32 343	–
Latente Ertragssteuerguthaben	7 750	1 750
Total Anlagevermögen	8 060 785	3 649 351
Total Aktiven	8 528 745	3 830 204
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 278	4 120
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	908 323	624 548
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 249	4 124
Anzahlungen	38 694	23 089
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	17 462	823
Passive Rechnungsabgrenzungen	116 118	12 572
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 128 124	669 276
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 502 829	1 579 735
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	9 228	–
Latente Ertragssteuerverpflichtungen	632 969	161 844
Rückstellungen	–	586
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	349	–
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 145 375	1 742 165
Total Verbindlichkeiten	5 273 499	2 411 441
Aktienkapital	1 022 132	569 510
Kapitalreserven	1 296 925	137 414
Neubewertungsreserven	3 105	–
Gewinnreserven	899 247	711 839
Total Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 221 409	1 418 763
Minderheitsanteile	33 837	–
Total Eigenkapital	3 255 246	1 418 763
Total Passiven	8 528 745	3 830 204

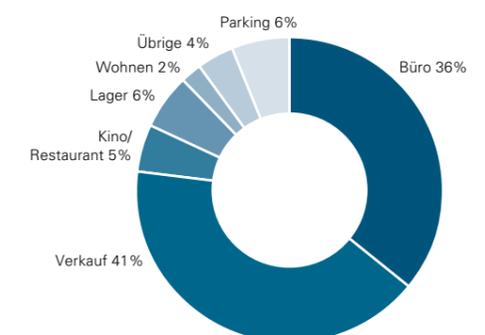
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 31.12.2009

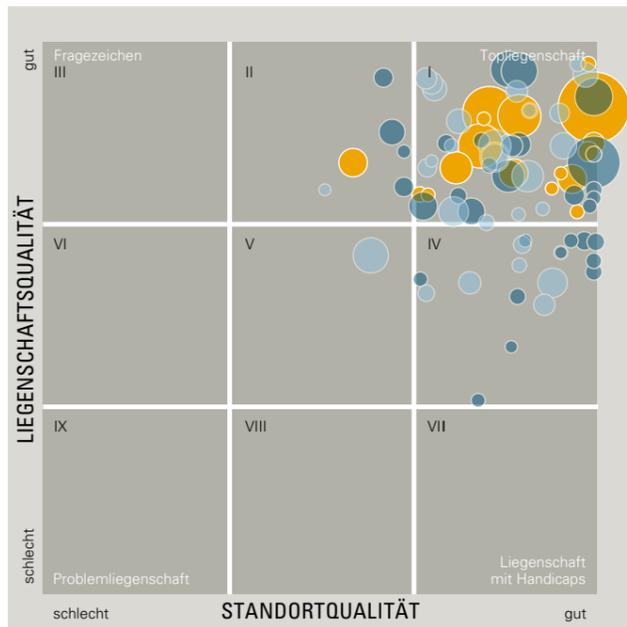


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2009



MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN
 per 31.12.2009, 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.

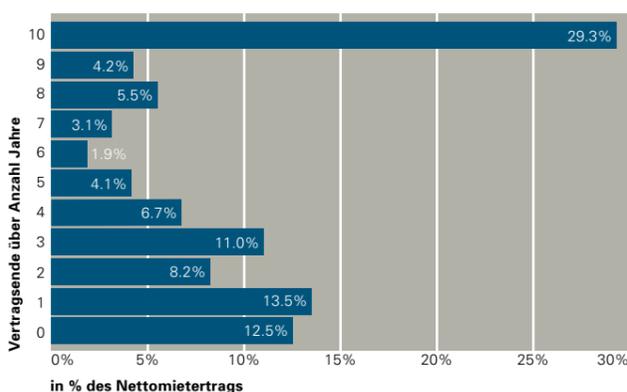
GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 31.12.2009 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 30.8% [45.0%] des künftigen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelt es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2009 Anteil in %
Coop	9.6
UBS AG	6.2
Migros	5.3
Credit Suisse AG	5.2
Swisscom AG	4.5

**PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT
 DER MIETVERHÄLTNISSSE**

Basis: Nettomiettertrag per 31.12.2009



KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2008	656 732	77 454	–	595 462	1 329 648	–	1 329 648
Gewinn/Gesamtergebnis	–	–	–	116 377	116 377	–	116 377
Nennwertreduktion vom 27.06.2008	(87 222)	6 478	–	–	(80 744)	–	(80 744)
Aktienbasierende Entschädigungen	–	257	–	–	257	–	257
Verkauf eigener Aktien	–	53 225	–	–	53 225	–	53 225
Bestand 31.12.2008	569 510	137 414	–	711 839	1 418 763	–	1 418 763
Gewinn	–	–	–	187 408	187 408	431	187 839
Neubewertung Betriebsliegenschaften	–	–	3 696	–	3 696	61	3 757
Latente Ertragssteuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	–	–	(591)	–	(591)	(10)	(601)
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	–	–	3 105	–	3 105	51	3 156
Gesamtergebnis	–	–	3 105	187 408	190 513	482	190 995
Akquisition der Beteiligung an Jelvoli Holding AG von Pelham Investments AG vom 29.05.2009	–	265 440	–	–	265 440	–	265 440
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	(87 222)	5 809	–	–	(81 413)	–	(81 413)
Kaufpreiszahlung an Pelham Investments AG vom 10.07.2009	84 224	(84 224)	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund des Umtauschangebots vom 29.10.2009	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

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung	Mio. CHF	251.7	207.1	21.5
Warenumsatz	Mio. CHF	32.8	–	100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	223.3	200.9	11.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	219.4	200.9	9.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	187.4	116.4	61.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	190.5	116.4	63.7
Eigenkapital, vor Minderheitsanteilen	Mio. CHF	3 221.4	1 418.8	127.1
Eigenkapitalquote	%	37.8	37.0	2.2
Fremdkapital	Mio. CHF	5 273.5	2 411.4	118.7
Fremdkapitalquote	%	61.8	63.0	(1.9)
ROE (gewichtet)	%	10.0	8.5	17.6
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.9	(12.2)

Angaben ohne Neubewertungseffekte*

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	165.4	158.6	4.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	117.1	93.5	25.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	117.0	93.5	25.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.81	3.98	(4.3)
ROE (gewichtet)	%	6.5	6.9	(5.8)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Ertragssteuern

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	Marktwert in CHF Mio.		Miettertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Zürich	2 696.3	1 605.7	103.6	91.6	5.0	5.1	2.6	3.5
Innerschweiz	412.9	341.5	21.7	20.5	5.6	5.6	0.8	1.3
Ostschweiz	495.9	183.1	14.3	13.4	5.1	5.7	2.1	1.0
Nordwestschweiz	1 527.2	700.9	46.6	38.1	4.9	4.7	9.5	9.3
Bern	568.5	351.4	27.0	22.2	5.2	5.4	4.0	4.2
Genf	1 802.9	338.2	33.5	17.2	4.5	4.4	2.9	4.9
Westschweiz	100.6	36.0	3.1	2.4	5.2	5.2	4.8	6.1
Südschweiz	107.8	8.4	1.3	0.4	4.7	4.1	4.2	29.2
Zwischentotal	7 712.1	3 565.2	251.1	205.8	4.9	5.1	4.0	4.6
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	369.5	220.3	0.6	1.3	n/a	n/a	0.2	1.4
Total	8 081.6	3 785.5	251.7	207.1	n/a	n/a	4.0	4.5

Place du Molard / Rue du Rhône, Genf

Neues Bürogeschoss

Die gemischt genutzte Liegenschaft an der Rue du Rhône 48–50 mit dem Hauptmieter Globus wird aufgestockt und durch 700 m² attraktive Büroflächen erweitert. Nutzer sind die bestehenden Mieter, mit denen langfristige Verträge abgeschlossen wurden.

An der zentralen Rue du Rhône im Geschäfts- und Touristenzentrum liegt das führende Warenhaus Genfs, das Globus Au Grand Passage. Es wurde 1921 erstellt und 1945 von Jelmoli erworben. Ebenfalls zum Portfolio der Jelmoli-Gruppe gehört das historische Gebäude am Place du Molard. Das gemischt genutzte Haus, zu dem auch der 1591 erstellte Tour du Molard gehört, geht auf das Jahr 1690 zurück und ist eine der ältesten Liegenschaften im Portfolio von Swiss Prime Site. Sie wurde 2001 von der Genfer Kantonalbank an die Jelmoli-Gruppe verkauft.

Die Immobilien an der Rue du Rhône und am Place du Molard sind seit 2003 teilweise miteinander verbunden. Der verbindende Teil besteht hauptsächlich aus 3 000 m² Verkaufsflächen der Modegeschäfte Zara, Bershka und Massimo Dutti.

Rohbau für siebtes Geschoss im Juni 2010 abgeschlossen

In der Liegenschaft an der Rue du Rhône 48–50, die zu einem grossen Teil an Globus vermietet ist, befindet sich seit 1995 auch das Centre Administratif Rhône (CAR), ein Businesszentrum mit einer Fläche von 5 000 m². Hauptmieter sind die im weltweiten Energiehandel tätige Mercuria Global Energy Solutions und die auf Devisenhandelsplattformen spezialisierte ACM Advanced Currency Markets SA.



Diese beiden Gesellschaften meldeten schon vor längerer Zeit einen höheren Flächenbedarf an, der nun durch den Bau eines zusätzlichen Geschosses gedeckt werden kann. Die Arbeiten am Aufstockungsprojekt, das der Architekt Philippe Weber und der Bauingenieur Pierre Moser ausgearbeitet haben, sind seit September 2009 im Gang und werden im Juni 2010 abgeschlossen sein. Die Erschliessung der vollständig überdeckten Baustelle erfolgt über einen Aufzug an der Rue du Rhône, der von einem imposanten Baugerüst umgeben ist.

Die Kosten für die Realisierung der rund 700 m² zusätzlichen Büroflächen auf der neuen siebten Etage betragen rund CHF 5.5 Mio. Die Mieter werden die neuen Räume im Oktober 2010 beziehen können. Für Swiss Prime Site bedeutet die Aufstockung eine willkommene Erweiterung des Büroflächenangebots an einer der besten Mikrolagen der Schweiz.

PLACE DU MOLARD & RUE DU RHÔNE, GENF

	PLACE DU MOLARD 2–4	RUE DU RHÔNE 48–50
Grundstücksfläche	1 718 m ²	5 166 m ²
Erstellung (Renovation)	1690 (2002)	1921 (2002)
Verkehrswert per 31.12.2009	CHF 191.2 Mio.	CHF 365.3 Mio.
Soll-Mietertrag p.a. (2009)	CHF 8.5 Mio.	CHF 17.6 Mio.
Mietfläche total	7 217 m ²	31 709 m ²
Mietfläche Büro bisher	4 079 m ²	10 408 m ²
Mietfläche Büro neu	4 079 m ²	11 084 m ²
Parkplätze	–	120

KONTAKTE

Gesellschaft

Swiss Prime Site AG
Froburgstrasse 15, CH-4601 Olten
ab 1. April 2010: Froburgstrasse 1
Tel. +41 (0)62 213 06 06
Fax +41 (0)62 213 06 09
www.swiss-prime-site.ch

Präsident des Verwaltungsrats

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

CEO

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

CFO

Peter Wullschlegler
peter.wullschlegler@swiss-prime-site.ch

CIO

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

Medienanfragen

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

AGENDA

21. April 2010

Generalversammlung Geschäftsjahr 2009 der Swiss Prime Site AG

9. September 2010

Halbjahresbericht per 30.06.2010 mit Bilanzmedienkonferenz

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs

01.01.–31.12.2009		
31.12.2009	CHF	58.00
Höchst	CHF	59.90
Tiefst	CHF	41.80

Börsenkapitalisierung

31.12.2009	CHF Mio.	3 153.4
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern*

31.12.2009	CHF	71.22
31.12.2008	CHF	66.01
Veränderung		7.9%

NAV nach latenten Steuern*

31.12.2009	CHF	59.52
31.12.2008	CHF	59.25
Veränderung		0.5%

Gewinn pro Aktie (gewichtet)

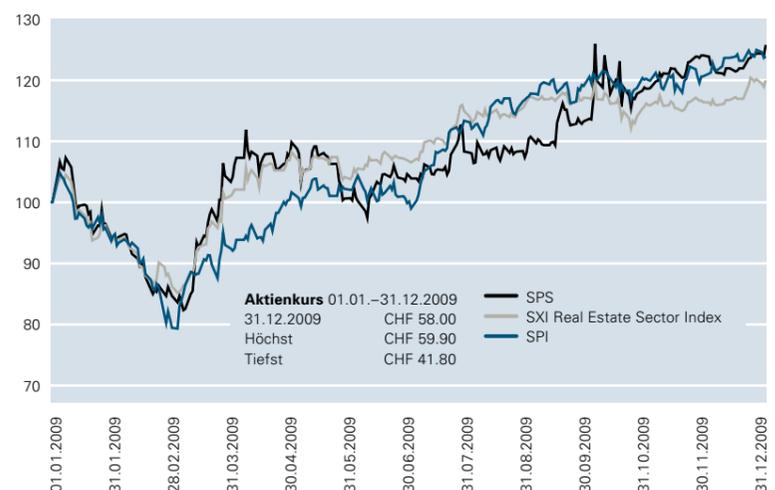
31.12.2009	CHF	6.09
31.12.2008	CHF	4.95
Veränderung		23.0%

Aktienstatistik

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

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

ENTWICKLUNG DER SWISS PRIME SITE-AKTIE 01.01.–31.12.2009 (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.