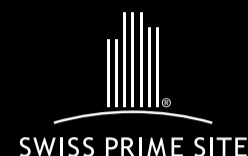


swiss prime news



 picking the real value



NAV

CHF 72.11 per 31.12.2010

CHF 71.22 per 31.12.2009

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Geschäftsjahr 2010 der Swiss Prime Site AG

Prime-Fokus verstärkt



Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site AG

Das markante Wachstum durch die Übernahme der Jelmoli-Gruppe hat Swiss Prime Site nicht davon abgehalten, ihr Portfolio konsequent auf erstklassige Objekte an besten Standorten auszurichten. Der Erfolg dieser Strategie schlägt sich in einer unveränderten tiefen Ertragsausfallquote von 4.2% und einem um 87.4% gestiegenen EBIT von CHF 411.1 Mio. nieder. Für 2011 wird mit einer anhaltend hohen Vermietungsrate und einem höheren EBIT gerechnet.

In ihrem ersten Abschluss, der die 2009 übernommene Jelmoli-Gruppe während eines ganzen Berichtsjahrs einbezieht, steigerte Swiss Prime Site die Mieterträge um 65.8% auf CHF 417.3 Mio. [CHF 251.7 Mio.]. Sowohl die Verkaufsliegenschaften als auch die Büroimmobilien, die zusammen 76% [77%] aller Mieterträge generierten, standen in der Gunst der Mieter. Die Ertragsausfallquote erreichte 4.2%. Auch wenn dieser Wert leicht über dem Vorjahreswert von 4.0% liegt, beträgt er fast nur die Hälfte des schweizerischen Durchschnitts für Büro- und Verkaufsflächen. Diese Zahl belegt eindrücklich, dass die Übernahme der Jelmoli-Immobilien den Fokus auf Prime Sites nicht aufgeweicht hat.

Der gesamte betriebliche Ertrag stieg von CHF 291.6 Mio. auf CHF 593.3 Mio. Dazu steuerte das Segment Detailhandel mit dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich CHF 188.8 Mio. oder 31.8% bei. Jelmoli – The House of Brands bei der Bahnhofstrasse wurde 2009/2010 für rund CHF 40 Mio. umgebaut und Ende Oktober als einer der international führenden Premium Department Stores wiedereröffnet. Das Hotel Ramada Encore in Genf erwirtschaftete einen Ertrag von CHF 9.1 Mio.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg von CHF 219.4 Mio. um 87.4% auf CHF 411.1 Mio. In diesem Betrag ist ein positiver Neubewertungseffekt der Bestandesimmobilien sowie der Liegenschaften im Bau und der Entwicklungsareale von CHF 86.4 Mio. [CHF 53.9 Mio.] enthalten.

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungen erhöhte sich um 25.4% auf CHF 235.0 Mio. [CHF 187.4 Mio.].

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 3.9 [3.4] Jahren 2.8% [2.8%].

Starke Aktienperformance

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug am 31.12.2010 CHF 72.11 pro Aktie gegenüber CHF 71.22 im Vorjahr (+1.2%). Nach latenten Steuern stieg der NAV um 1.0% auf CHF 60.14 [CHF 59.52]. Der Kurs der Swiss Prime Site-Aktie entwickelte sich im Berichtsjahr wiederum positiv und schloss Ende 2010 bei CHF 69.75 [CHF 58.00], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 27.1% resultierte. Die Börsenkapitalisierung erreichte am 31.12.2010 CHF 3.8 Mrd. [CHF 3.2 Mrd.].

Fortsetzung auf Seite 2



POTENZIAL

Die Pipeline an Entwicklungsarealen und Projekten ist gut gefüllt.

Seite 2



WELTKLASSE

Jelmoli – The House of Brands ist ganz oben angekommen.

Seite 4



MOBILITÄT

Wie Swiss Prime Site dem MFO-Gebäude in Zürich Oerlikon Beine macht.

Seite 8

Der durchschnittliche Tagesumsatz der Aktien lag 2010 bei CHF 8.8 Mio. [CHF 5.3 Mio.]. Seit 2009 ist Swiss Prime Site in wichtigen Indizes wie EPRA, SMIM oder Stoxx vertreten. Im Gesamtindex SXI Real Estate Shares sind die Swiss Prime Site-Aktien mit 39.8% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit 42.3% gewichtet. Swiss Prime Site ist am schweizerischen Aktienmarkt die gewichtigste Immobilien-Investmentgesellschaft und ist seit der Jelmoli-Akquisition auf den Radar zahlreicher internationaler Investoren und Marktteilnehmer gerückt.

Attraktive Ausschüttungsrendite

Aufgrund des wiederum sehr soliden Jahresergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 4.34 [CHF 6.09] und den positiven Perspektiven für das Geschäftsjahr 2011 hat der Verwaltungsrat beschlossen, der Generalversammlung vom 19.04.2011 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinzahlungen erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.50 [CHF 3.50] entspricht bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 5.0% [6.0%].

Ausgewogene Fälligkeitsstruktur

In der Rangliste der wichtigsten Mieter sind mit Coop (Anteil 9.7%) und Migros (5.6%) die führenden Anbieter des schweizerischen Detailhandels, die beiden Grossbanken UBS (6.3%) und Credit Suisse Group (4.5%) sowie Swisscom, Inditex (Zara usw.) und Dosenbach-Ochsner vertreten. Drei Viertel der Mietverhältnisse hatten 2010 gemessen am Nettomietenertrag eine Vertragsdauer von zwei bis zehn Jahren. Der Anteil der Fälligkeiten von weniger als einem Jahr lag mit rund 24% etwa auf dem gleichen Niveau wie die Mietverhältnisse mit zehnjähriger Dauer.

Portfolioqualität verstärkt

Der Marktwert des Portfolios veränderte sich im Berichtsjahr erwartungsgemäss moderat. Gegenüber CHF 8.1 Mrd. im Vorjahr resultierte per 31.12.2010 ein Wert von CHF 8.0 Mrd. Auch bei der Zusammensetzung nach Regionen und Nutzungssegmenten gab es nur geringfügige Verschiebungen. Zürich (38%), Genf (23%) und die Nordwestschweiz (20%) blieben die stärksten Anlageregionen. Die meisten Mieterträge wurden durch Verkaufsflächen (40%) und Büros (36%) erzielt. Lager, Parking, Kinos und Gastronomie trugen 18% zum Total der Mieteinnahmen bei.

Das Portfolio setzte sich Ende 2010 aus 198 [230] Liegenschaften zusammen. Dazu gehörten die Projekte Prime Tower und Platform auf dem Maag-Areal in Zürich, Business Park 60 A-E auf dem Stücki-Areal in Basel sowie 13 Baulandparzellen. Im Rahmen des angekündigten Devestitionsprogramms und der konsequenten Fokussierung auf das höchste Qualitätssegment wurden im Berichtsjahr 33 Immobilien veräussert. Darunter befanden sich 22 Objekte aus dem ehemaligen Jelmoli-Portfolio. Der insgesamt erzielte Verkaufserlös erreichte CHF 348.2 Mio. und lag über dem Marktwert per 31.12.2009 von CHF 339.4 Mio.

Unter den Bestandesliegenschaften ist die erfreuliche Entwicklung von Sihlcity hervorzuheben. Das Urban Entertainment Center, an dem Swiss Prime Site mit 24.2% beteiligt ist, steigerte den Umsatz gegenüber 2009 um 9%. Die Nachfrage nach Dienstleistungen nahm im Berichtsjahr sogar um 16.6% zu. Im vierten Betriebsjahr wurden 6.6 Mio. Besucher gezählt, was einen Durchschnitt von über 20 000 Besuchern pro Tag ergab.

Prime Tower und weitere Neubauprojekte auf Kurs

Am Prime Tower, am Geschäftsgebäude Platform und an den beiden Nebengebäuden Cubus und Diagonal auf dem Maag-Areal in Zürich West hat die Schlussphase begonnen. Die ersten Büromieter im Prime Tower werden ihre Flächen im Sommer 2011 beziehen. Der Gastronomie- und Konferenzbereich in den zwei obersten Etagen wird im November 2011 eröffnet werden. Voraussichtlich noch im Dezember 2011 wird die Deutsche Bank (Schweiz) AG einziehen. Ihr Private Wealth Management mietet im Prime Tower mehr als 5 000 m² Bürofläche. Ausschlaggebend für den Prime Tower waren der erstklassige Standort in Zürich West, die herausragende Architektur, das flexible Raumkonzept sowie die Nachhaltigkeit des Gebäudes, die durch die LEED-Zertifizierung (Leadership in Environmental and Energy Design) unterstrichen wird. Der Vermietungsstand erreichte per Jahresende 85%.

Neuer Büroturm in Zürich Nord

Am 24.01.2011 kaufte Swiss Prime Site das Immobilienprojekt SkyKey in Zürich Nord, in welches insgesamt CHF 230 Mio. investiert werden. Das 63 m hohe Geschäftsgebäude wird durch Karl Steiner AG im LEED-Standard gebaut und im Sommer 2014 bezugsbereit sein. Der projektierte Bau befindet sich auf einem 9 500 m² grossen Grundstück neben dem Business Center Andreaspark und weist eine Mietfläche von

40 000 m² auf. Sie verteilt sich auf 18 Ober- und 2 Untergeschosse, in denen auch 230 Parkplätze untergebracht sind. Das Gebäude ist auf rund 2 300 Arbeitsplätze ausgerichtet und wird im Rahmen eines langfristigen Vertrags vollumfänglich durch die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG gemietet.

Ausblick

Die gute Konjunktur in der Schweiz lässt eine weiterhin starke Nachfrage nach kommerziellen Flächen erwarten. Die zunehmende Beschäftigung wird eine wachsende Zahl von Unternehmen veranlassen, zusätzliche Büroflächen anzumieten oder grössere Standorte zu suchen. Dabei geht die Präferenz klar zu modernen, flexibel nutzbaren Objekten an gut erschlossenen, zentrumsnahen Lagen. Davon dürften Gesellschaften, die ihr Portfolio wie Swiss Prime Site auf Topliegenschaften an den besten Standorten ausgerichtet haben, überdurchschnittlich profitieren. Für hohe Ertragskontinuität dürfte überdies der hohe Anteil an langfristigen und indexierten Verträgen mit bonitätsstarken Mietern sorgen. Für das laufende Jahr rechnet Swiss Prime Site bei einem Ertragsausfall von 4.5% bis 5.0% mit einem höheren Betriebsgewinn (EBIT vor Neubewertungseffekten) als 2010.

Entwicklungspotenzial

Das Potenzial von morgen

Swiss Prime Site verfügt über eine gut gefüllte Pipeline an Entwicklungsarealen und Baulandreserven. Am weitesten fortgeschritten ist der Bau eines Multiplexkinos auf dem Dach des Einkaufszentrums La Praille bei Genf.

Unter den rund 200 Objekten und Projekten im Portfolio von Swiss Prime Site befinden sich mehrere unbebaute Grundstücke. Sie werden im Jahresbericht im Kapitel «Objektangaben» unter «Bauland» transparent ausgewiesen. Auf

derselben Seite stehen Angaben zu den Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen. Die Grundstücksflächen dieser beiden Kategorien betragen circa 145 000 m². Diese entsprechen rund 11% der gesamten Grundstücksflächen und stellen ein attraktives Entwicklungspotenzial dar.

Wie die folgenden Beispiele zeigen, ist das potenzielle Entwicklungsspektrum breit. In Zürich West hat die Planung für die Wohnüberbauung Maaghof begonnen (siehe Beitrag auf

Seite 3). Ein Teil der Geschäftsliegenschaft an der Weltpoststrasse 5 im Berner Quartier Murifeld wird durch einen Neubau ersetzt; die anderen Gebäudeteile werden total saniert.

Neues Multiplexkino für Genf

Wie sich das Potenzial von Bestandesimmobilien intelligent und profitabel ausschöpfen lässt, zeigt das Einkaufszentrum La Praille in Grand-Lancy bei Genf. Im November 2010 erhielt Swiss Prime Site nach einer mehrjährigen Planungsphase die Bewilligung für den Bau eines Multiplexkinos auf dem Dach des Zentrums. Die neue Anlage mit sechs Sälen wird im Herbst 2012 bezugsbereit sein.

Beim Flughafen Genf und in Plan-les-Ouates besitzt Swiss Prime Site zwei hervorragend erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von über 36 000 m². Die künftige Nutzung dieser Baulandreserven ist noch offen. Verschiedene Szenarien werden derzeit geprüft.

LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

	Maaghof Zürich West ¹⁾	Weltpoststrasse 5 Bern ¹⁾	La Praille Grand-Lancy ¹⁾	Plan-les-Ouates ²⁾	Genève Aéroport ²⁾
Grundstücksfläche	11 199 m ²	31 141 m ²	20 602 m ²	28 429 m ²	7 631 m ²
Verkehrswert per 31.12.2010	CHF 20.6 Mio.	CHF 52.2 Mio.	CHF 252.2 Mio.	CHF 12.1 Mio.	CHF 6.7 Mio.
Status heute	Industriebauten mit Zwischennutzungen	Geschäftsliegenschaft	Einkaufszentrum	Bauland	Bauland
Projekt- oder Entwicklungsszenario	Wohnüberbauung in Planung	Totalsanierung und Ersatzneubau	Ergänzung durch Multiplexkino mit sechs Sälen	in Prüfung	in Prüfung

¹⁾ Bestandesliegenschaften; ²⁾ Bauland; ³⁾ Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Maag-Areal Plus, Zürich West

Zürich West: Die Ära des Wohnens beginnt



Der zehngeschossige Maaghof wird im Erdgeschoss Flächen für soziale oder kommerzielle Nutzungen aufweisen, darüber entstehen Wohnungen. Die obersten Etagen richten sich an Mieter, die besondere Räume mit einer fantastischen Aussicht und gehobenem Ausbaustandard suchen.

Westlich des Prime Tower sind mehrere Wohnprojekte verschiedener Investoren in der Planungs- oder Realisierungsphase. Swiss Prime Site ist mit der Überbauung Maaghof dabei. Der Maaghof wird rund 220 Wohnungen auf einer Mietfläche von 23 700 m² umfassen. Mit den Neubauten entstehen auch grosszügige Grünflächen.

Bislang hat das Maag-Areal vor allem durch den Prime Tower sowie die direkt benachbarten Geschäftsgebäude von sich reden gemacht. Die Grundstücksfläche von Swiss Prime Site geht jedoch weit über dieses Teilgebiet hinaus. Westlich vom Prime Tower befinden sich ein Teilgebiet mit der Maag Event

Hall von etwa 8 000 m² Landfläche und ein rund 11 200 m² umfassendes Wohnbaugebiet mit einem Marktwert von total CHF 31.4 Mio. Dort plant Swiss Prime Site das Wohnbauprojekt Maaghof mit einem grossen parkähnlichen Hof.

Vorzugsweise Mietwohnungen im mittleren Segment

Die Wohnüberbauung ist das Ergebnis einer fundierten Machbarkeitsstudie, die auf Basis der Sonderbauvorschriften für das gesamte Areal erstellt wurde. Die Anlage befindet sich im Teilgebiet 3, auf dem ein Wohnanteil von mindestens 80% einzuhalten ist. Daraus ergibt sich ein Wohnanteil von brutto 26 700 m². Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, wobei

die längere Seite von Norden nach Süden verläuft. Geplant sind verschiedene Gebäude- teile mit unterschiedlichen Nutzungsschwer- punkten. Der grösste Teil ist für Mietwoh- nungen im mittleren Preissegment vorgesehen. Auf den obersten Etagen entstehen Wohn- ungen mit grösseren Zimmern und Aussenflä- chen, einem höheren Ausbaustandard und einem entsprechenden Mietzinsniveau. Im Nordflügel wird der Bau kleinerer Wohnungen für Senioren geprüft.

Die Erdgeschosse sind für soziale Nutzungen wie Kinderkrippe und Kindergarten oder kom- merzielle Flächen für Läden, Gewerbetreibende und eine Cafeteria vorgesehen. Die läng- lichen Baukörper werden an drei Stellen durch markante Durchgänge zum Hof unterbrochen. Sie erreichen die Höhe von drei Geschossen und dienen Fussgängern und Radfahrern als öffentliche Tore. Davon profitieren die An- wohner und die Passanten, die sich vom Bahnhof Hardbrücke durch das Areal zum Technopark oder zur Zürcher Hochschule der Künste auf dem Toni-Areal bewegen.

Grosszügige Grünflächen

Das Herz der Überbauung wird eine grüne Oase im Innenhof bilden. Vorgesehen ist eine grosszügige Rasenfläche mit einem lockeren Baumbestand.

Die Grünfläche des Maaghofs wird auf der Westseite durch ein städtebaulich verwand- tes, zehngeschossiges Wohngebäude (City West E, Investor Swiss Life), begrenzt, wel- ches ebenfalls über Durchgänge verfügt. Durch diese sind der Mobimo Tower mit dem Renaissance Zürich Tower Hotel und der westlich anschliessend geplante Pflingstweid- park mit Schulhaus und Turnhalle erreichbar. Über die Gleisbogen-Passerelle gelangt man zum Toni-Areal, der künftigen Zürcher Hoch- schule der Künste, und zum projektierten Wohnhochhaus mit dem Sheraton Zürich Hotel im Hard Turm Park an der Pflingstweid- strasse. Zürich West wird zu einem Stadtteil mit einer umfassenden Infrastruktur und einer stimulierenden Nutzungsvielfalt.



- Welti-Furrer-Areal
- City West
- Swiss Prime Site

1. Prime Tower
2. Platform
3. Cubus
4. Diagonal
5. Maag Event Hall
6. Maaghof
7. City West E
8. Mobimo Tower mit Renaissance Zürich Tower Hotel
9. Pflingstweidpark
10. Technopark
11. Toni-Areal mit Zürcher Hochschule der Künste
12. Sheraton Zürich Hotel im Hard Turm Park
13. EWZ Verwaltungsgebäude



Etwa zwei Drittel der Investitionen von rund CHF 40 Mio. in das Jelmoli-Gebäude an der Seidengasse 1 entfielen auf bauliche Massnahmen und gebäudetechnische Sanierungen. Augenfällig sind die vertikalen Öffnungen, welche die für Warenhäuser typischen Galerien ermöglichen.

Jelmoli – The House of Brands, Zürich

Weltklasse Department Store

Mit dem Jelmoli-Gebäude bei der Bahnhofstrasse besitzt Swiss Prime Site einen führenden europäischen Premium Department Store. Er ist das Ergebnis einer 18-monatigen Aus- und Umbauphase, die Ende Oktober 2010 abgeschlossen wurde. Auf sechs Etagen mit rund 23 000 m² Verkaufsfläche ist eine Einkaufswelt mit 1 000 Topmarken und einer unvergleichlichen Ambiance entstanden.

Die Erfolgsgeschichte von Jelmoli ist auch eine Geschichte vorausschauender Investitionen in Immobilien. Firmengründer Johann Peter Jelmoli-Ciolina, der seine Ware anfänglich nur an Messeständen verkaufte, eröffnete sein erstes Zürcher Geschäft an der Schipfe und zog 1837 an den Münsterhof um. Franz Anton, Jelmolis Sohn, erwarb dann das Haus Sihlstrasse 6. Dessen Sohn veräusserte das Haus am Münsterhof und kaufte die Seidenhöfe. 1899 wurde der Glasbau mit da-

mals 72 Mitarbeitenden eröffnet. Dieses Gebäude wurde 1961 um einen Neubau ergänzt und anschliessend in verschiedenen Schritten ausgebaut und modernisiert.

Premium Department Store eröffnet

Die letzte grosse Ausbau- und Modernisierungsetappe wurde erst vor knapp fünf Monaten abgeschlossen. Nach 18-monatiger Umbauzeit feierten am 26.10.2010 über 900 geladene Gäste in der Maag Event Hall die Neueröffnung von Zürichs führendem Premium Department Store. Die glamouröse Gala mit viel Prominenz und einer aufwendig inszenierten Fashion Show bildete den krönenden Abschluss eines Investitionsprogramms von rund CHF 40 Mio.

Die Investitionen flossen sowohl in die Gebäudestruktur und die Gebäudetechnik als auch in die Innenarchitektur. Sichtbares Ergebnis sind Retailflächen, die weit mehr bieten als «Ware». So gesehen ist auch der Begriff Warenhaus überholt. «Wir bieten das Einkaufserlebnis mit absoluten Topmarken, vergleichbar mit Harrods in London oder Galeries Lafayette in Paris», erklärt Hanspeter Grüninger, CEO von Jelmoli – The House of

Brands. Den Wandel zum Premium Department Store will Grüninger allerdings nicht als Abkehr von traditionellen Werten verstanden wissen.

Die Grosszügigkeit des neu eröffneten Hauses und die Vielfalt des Angebots werden durch folgende Zahlen unterlegt: Die neue Parfümerieabteilung im Erdgeschoss umfasst 1 000 m², was Schweizer Flächenrekord bedeutet. Die Herrenmode präsentiert sich auf über 2 900 m² und die Damenmode auf 4 500 m². Hinzu kommt die Lingerie mit 1 700 m² sowie im 4. Obergeschoss die grösste Sportabteilung der Schweiz mit rund 3 700 m². Jelmoli ist in jeder Beziehung ganz oben angekommen.

ECKDATEN JELMOLI – THE HOUSE OF BRANDS

Adresse	Seidengasse 1, 8021 Zürich
Eröffnung erstes Gebäude (Glaspalast)	1899
Mietfläche total (inkl. Büro- und Lagerfläche)	32 198 m ²
Mietfläche Detailhandel	25 219 m ²
Bruttoumsatz	CHF 319.6 Mio.
Bruttoumsatz in Eigenregie	CHF 165.1 Mio.
Bruttoumsatz Shop-in-Shop	CHF 154.5 Mio.
Bruttoumsatz pro m ²	CHF 12 671.00
Investition in Ausbautappe 2009/2010	rund CHF 40 Mio.
Anzahl Mieter	circa 40
Anzahl Marken	circa 1 000
Jelmoli Parking	230 Parkplätze

AUSZEICHNUNG FÜR JELMOLI

Jelmoli – The House of Brands ist einer der drei Gewinner des EuroShop Retail Design Award 2011. Die Messe Düsseldorf und das EHI Retail Institute, Köln, zeichnen mit diesem Preis seit 2008 jährlich die drei besten Läden weltweit aus. Das EHI ist ein wissenschaftliches Institut des Handels und zählt 550 Mitglieder.



In der Maag Event Hall fand am 26.10.2010 die spektakuläre Jelmoli Opening Gala statt. Rund 900 Gäste feierten die Neueröffnung und den neuen Auftritt von Jelmoli. Johann Peter Jelmoli (ein als Firmengründer verkleideter Schauspieler) und die Markenbotschafterin Fiona Hefti führten durch den Abend mit Modeschau.

Auszug aus dem Jahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	417 276	251 745
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(817)	(19)
Detailhandelsumsatz, netto	156 998	32 822
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	15 487	7 019
Betrieblicher Ertrag	593 328	291 567
Immobilienaufwand	62 538	35 926
Warenaufwand	75 122	17 786
Direkter betrieblicher Aufwand	137 660	53 712
Personalaufwand	49 996	11 469
Sonstiger Betriebsaufwand	53 855	57 023
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	27 103	3 948
Betriebsaufwand	130 954	72 440
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	86 397	53 941
Betriebsgewinn (EBIT)	411 111	219 356
Finanzaufwand	128 646	80 481
Finanzertrag	6 968	2 065
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 978	32 775
Gewinn vor Ertragssteuern	291 411	173 715
Ertragssteueraufwand/(Ertragssteuerertrag)	55 615	(14 124)
Gewinn	235 796	187 839
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	235 041	187 408
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755	431
Gewinn pro Aktie, in CHF	4.34	6.09
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	4.15	5.81

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

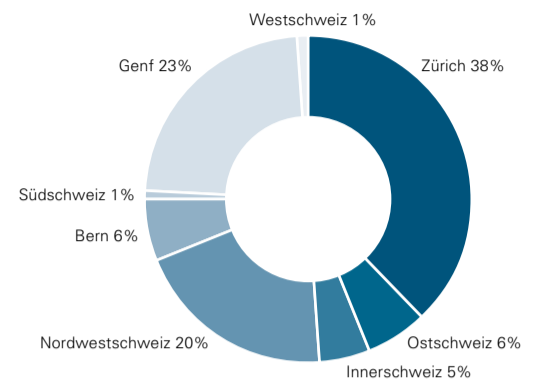
in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Gewinn	235 796	187 839
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	7 592	3 757
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(1 746)	(601)
Sonstiges Ergebnis	5 846	3 156
Gesamtergebnis	241 642	190 995
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	240 887	190 513
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755	482

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel	9 800	90 473
Wertschriften	1 285	1 329
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97 486	166 960
Übrige Forderungen	15 595	22 343
Laufende Ertragssteuerguthaben	2 688	2 512
Vorräte	23 287	19 774
Aktive Rechnungsabgrenzungen	20 405	22 551
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	130 625	142 018
Total Umlaufvermögen	301 171	467 960
Langfristige Finanzanlagen	2 029	3 289
Anteile an assoziierten Unternehmen	12 613	12 858
Renditeliegenschaften und Bauland	7 051 166	7 131 373
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	558 070	369 500
Betriebsliegenschaften	280 423	438 728
Mobiles Sachanlagevermögen	45 583	28 814
Goodwill	36 010	36 130
Immaterielles Anlagevermögen	30 319	32 343
Latente Steuerguthaben	–	7 750
Total Anlagevermögen	8 016 213	8 060 785
Total Aktiven	8 317 384	8 528 745
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 143	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	918 367	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 295	24 249
Anzahlungen	83 216	38 694
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	30 152	17 462
Passive Rechnungsabgrenzungen	57 833	116 118
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 126 006	1 128 124
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 256 351	3 502 829
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	17 411	9 228
Latente Steuerverpflichtungen	650 083	632 969
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	355	349
Total langfristige Verbindlichkeiten	3 924 200	4 145 375
Total Verbindlichkeiten	5 050 206	5 273 499
Aktienkapital	831 841	1 022 132
Kapitalreserven	1 292 047	1 296 925
Neubewertungsreserven	9 002	3 105
Gewinnreserven	1 134 288	899 247
Total Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 267 178	3 221 409
Minderheitsanteile	–	33 837
Total Eigenkapital	3 267 178	3 255 246
Total Passiven	8 317 384	8 528 745

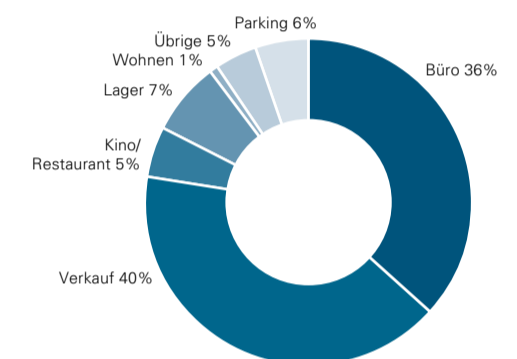
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 31.12.2010

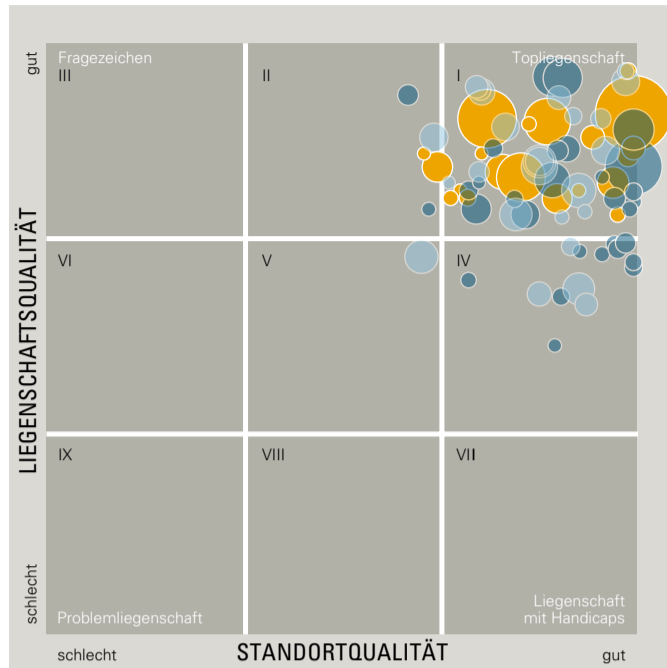


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2010



MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN
 per 31.12.2010, 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.

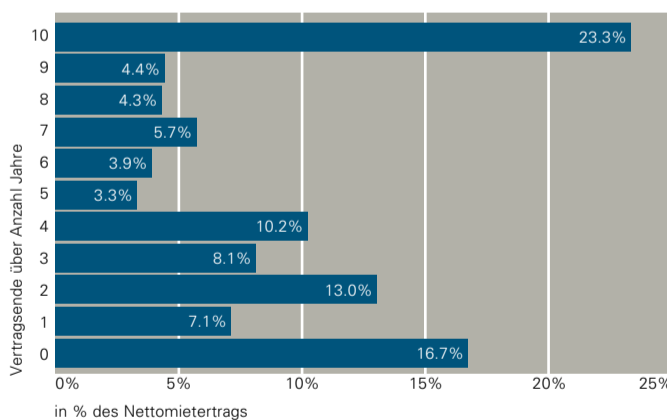
GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 31.12.2010 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 30.1% [30.8%] des künftigen jährlichen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2010 Anteil in %	31.12.2009 Anteil in %
Coop	9.7	9.6
UBS	6.3	6.2
Migros	5.6	5.3
Credit Suisse Group	4.5	5.2
Swisscom	4.0	4.5

**PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT
 DER MIETVERHÄLTNISSE**

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2010



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	-	-	-	187 408	187 408	431	187 839
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	3 696	-	3 696	61	3 757
Latente Steuern auf Neubewertung	-	-	-	-	-	-	-
Betriebsliegenschaften	-	-	(591)	-	(591)	(10)	(601)
Sonstiges Ergebnis	-	-	3 105	-	3 105	51	3 156
Gesamtergebnis	-	-	3 105	187 408	190 513	482	190 995
Erwerb der Beteiligung an Jelmol 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
Gewinn	-	-	-	235 041	235 041	755	235 796
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	7 592	-	7 592	-	7 592
Latente Steuern auf Neubewertung	-	-	-	-	-	-	-
Betriebsliegenschaften	-	-	(1 746)	-	(1 746)	-	(1 746)
Sonstiges Ergebnis	-	-	5 846	-	5 846	-	5 846
Gesamtergebnis	-	-	5 846	235 041	240 887	755	241 642
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	-	1 662	-	-	1 662	-	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	-	5 408	-	-	5 408	-	5 408
Squeeze-out am 12.05.2010	-	32 154	51	-	32 205	(32 205)	-
Veräusserung Beteiligung am 28.05.2010	-	-	-	-	-	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	(190 291)	160	-	-	(190 131)	-	(190 131)
Aktienbasierende Entschädigungen	-	517	-	-	517	-	517
Erwerb eigener Aktien	-	(45 111)	-	-	(45 111)	-	(45 111)
Verkauf eigener Aktien	-	332	-	-	332	-	332
Bestand 31.12.2010	831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	-	3 267 178

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in CHF Mio.	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	417.3	251.7	65.8
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	157.0	32.8	378.7
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	438.2	223.3	96.2
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	411.1	219.4	87.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	235.0	187.4	25.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	240.9	190.5	26.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 267.2	3 221.4	1.4
Eigenkapitalquote	%	39.3	37.8	4.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 050.2	5 273.5	(4.2)
Fremdkapitalquote	%	60.7	61.8	(1.8)
ROE (gewichtet)	%	7.2	10.0	(28.0)
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.3	-

Angaben ohne Neubewertungseffekte*

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	324.7	165.4	96.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	171.7	117.1	46.6
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	171.7	117.0	46.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	3.17	3.81	(16.8)
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.5	(16.9)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	Marktwert in CHF Mio.		Mietenertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Zürich	2 586.1	2 696.3	133.7	103.6	5.0	5.0	3.8	2.6
Innerschweiz	382.3	412.9	23.8	21.7	5.2	5.6	0.2	0.8
Ostschweiz	502.4	495.9	29.9	14.3	5.1	5.1	4.1	2.1
Nordwestschweiz	1 496.7	1 527.2	86.5	46.6	4.8	4.9	8.0	9.5
Bern	519.1	568.5	34.2	27.0	5.6	5.2	2.7	4.0
Genf	1 811.6	1 802.9	93.0	33.5	4.4	4.5	3.2	2.9
Westschweiz	60.3	100.6	5.7	3.1	6.2	5.2	4.5	4.8
Südschweiz	103.7	107.8	7.2	1.3	5.0	4.7	0.7	4.2
Zwischentotal	7 462.2	7 712.1	414.0	251.1	4.9	4.9	4.3	4.0
Liegenschaften im Bau / Entwicklungsareale	558.1	369.5	3.3	0.6	n.a.	n.a.	-	0.2
Total	8 020.3	8 081.6	417.3	251.7	n.a.	n.a.	4.2	4.0

MFO-Backsteingebäude, Zürich Oerlikon

Reiseplanung der besonderen Art

Durch die Verschiebung eines historischen Gebäudes gelangt Swiss Prime Site auf spektakuläre Weise zu einer Immobilie.

Die Verschiebung eines ganzen Gebäudes ist für Swiss Prime Site eine Premiere. «Noch nie ist ein Gebäude auf Stahlrollen in unser Portfolio gekommen», erklärt Chief Investment Officer Peter Lehmann. Wenn ein 5600 Tonnen schweres Haus verschoben wird, müssen ganz besondere Umstände vorliegen; wie beim Bahnhof Oerlikon in Zürich, wo Swiss Prime Site mit dem Bürogebäude Cityport prominent vertreten ist. Zwischen dem Cityport und den SBB-Gleisen befindet sich das Direktionsgebäude der ehemaligen Werkzeug- und Maschinenfabrik Oerlikon (MFO). Es muss bis spätestens Ende Mai 2012 vom jetzigen Standort verschwunden sein, weil die SBB den Platz für den Bau zweier zusätzlicher Gleise benötigt. Gegen einen Abbruch wehrten sich Mieter, Bevölkerung und Behörden vehement.

Das Happy End wurde erst im September 2010 eingeleitet, als die jetzige Eigentümerin ABB Hand zu einer Lösung bot: Das Eigentum am MFO-Gebäude wird von ABB auf Swiss Prime Site übergehen. Swiss Prime Site trägt dafür die Kosten für die Verschiebung und die Stadt Zürich stellt einen Teil des Grundstücks für den neuen Standort zur Verfügung. Die geplante Investition von Swiss Prime Site wird über CHF 10 Mio. betragen.

Minutiöse Vorbereitung, kurze Reisezeit

Die eigentliche Verschiebung wird voraussichtlich erst im März 2012 stattfinden, die Vorbereitungen laufen aber auf Hochtouren. Zunächst müssen die Werkleitungen verlegt und zum neuen Standort geführt werden. Dann werden Spundwände rund um den 80 m langen und 12 m breiten Baukörper errichtet, damit das Kellergeschoss ausgegraben werden kann. Anschliessend werden im oberen Kellerbereich Betonriegel eingesetzt. Sie dienen der Verankerung von Querträgern. Auf diesen werden die Stahlträger montiert, die als Schienen für den Transport genutzt werden. Es gibt obere und untere Schienen. Dazwischen werden sich Stahlrollen



befinden, welche die Verschiebung mithilfe von Hydraulikpressen überhaupt erst ermöglichen. Steht das Gebäude auf den Rollen, werden die unteren Kellerwände entfernt. Dann wird die Reise beginnen können.

Am neuen Standort wird die Bodenplatte für das ankommende Gebäude bereitstehen. Nun müssen die neuen Kellerwände erstellt werden. Sie werden das Gebäude aufnehmen, wonach die verschiedenen Träger und Transportmittel wieder entfernt werden können. Eine zusätzliche Herausforderung besteht darin, dass der Verschiebungsweg leicht diagonal verläuft und zudem eine kleine

Höhendifferenz aufweist. Während die Vorbereitungen viele Monate beanspruchen, dürfte die eigentliche Verschiebung nur einen Tag dauern.

TERMINPLAN

Rechtskraft Sonderbauvorschriften	Mai 2011
Baumentscheid	Mai 2011
Start Aushub	nach Baubewilligung, spätestens Herbst 2011
Erstellung Keller und Verschiebungsbahnen	Herbst/Winter 2011/2012
Verschiebung	März 2012
Übergabe Landanteil an SBB	Ende Mai 2012
Start Arbeiten SBB	anschliessend

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.grueninger@swiss-prime-site.ch

Medienanfragen

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

AGENDA

19. April 2011

Generalversammlung Geschäftsjahr 2010 der Swiss Prime Site AG

8. September 2011

Halbjahresbericht per 30.06.2011 mit Bilanzmedienkonferenz

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs

01.01.–31.12.2010		
31.12.2010	CHF	69.75
Höchst	CHF	72.25
Tiefst	CHF	58.00

Börsenkapitalisierung

31.12.2010	CHF Mio.	3 792.2
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern pro Aktie*

31.12.2010	CHF	72.11
31.12.2009	CHF	71.22
Veränderung		1.2%

NAV nach latenten Steuern pro Aktie*

31.12.2010	CHF	60.14
31.12.2009	CHF	59.52
Veränderung		1.0%

Gewinn pro Aktie (gewichtet)

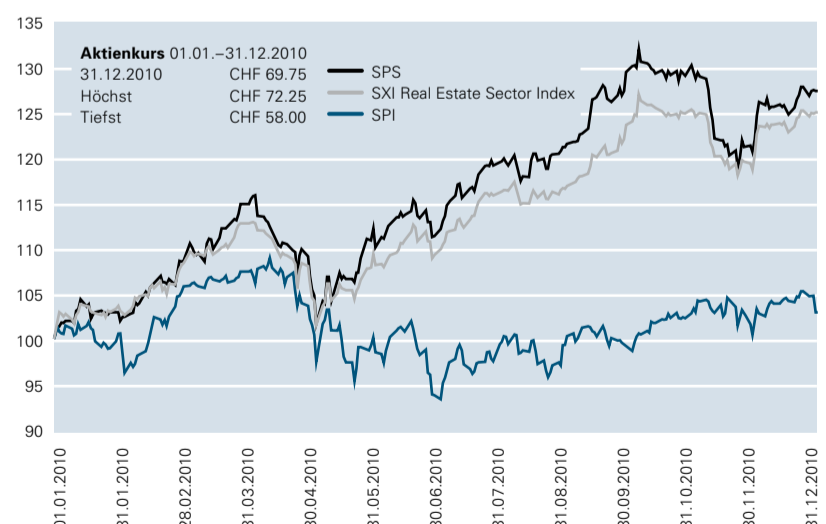
31.12.2010	CHF	4.34
31.12.2009	CHF	6.09
Veränderung		(28.7%)

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.

ENTWICKLUNG DER SWISS PRIME SITE-AKTIE 01.01.–31.12.2010 (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.