

swiss prime news



picking the real value



NAV

CHF 76.72 per 31.12.2011

CHF 72.11 per 31.12.2010

vor latenten Steuern

Valorennummer 803 838

SIX-Symbol SPSN

Geschäftsjahr 2011 der Swiss Prime Site AG

Markante Gewinnsteigerung



Markus Graf, CEO der Swiss Prime Site AG

Swiss Prime Site steigerte im abgelaufenen Geschäftsjahr den EBIT um 44.0% auf CHF 592.1 Mio. und den Gewinn um 51.1% auf CHF 355.1 Mio. Die Mieterträge betrugen CHF 410.8 Mio. Das Immobilienportfolio wurde Ende 2011 mit CHF 8.2 Mrd. bewertet. Ein Highlight im Geschäftsjahr war die Eröffnung des Prime Tower in Zürich West. Für 2012 erwartet Swiss Prime Site eine anhaltend positive Entwicklung, allerdings in einem erschwerten Wirtschaftsumfeld.

Die selektive Anlagestrategie, das dynamische Portfoliomanagement von Swiss Prime Site sowie erfolgreiche Verkäufe resultierten 2011 in überaus erfreulichen Zahlen. Der betriebliche Ertrag stieg von CHF 593.3 Mio. um 9.0% auf CHF 646.8 Mio. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte um 44.0% auf CHF 592.1 Mio. [CHF 411.1 Mio.] gesteigert werden. Der EBIT enthielt um 106.1% höhere positive Neubewertungen der Bestandesimmobilien sowie der Liegenschaften im Bau und der Entwicklungsareale von CHF 178.1 Mio. [CHF 86.4 Mio.].

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungseffekten erhöhte sich um 51.1% auf CHF 355.1 Mio. [CHF 235.0 Mio.]. Daraus resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 6.53 [CHF 4.34].

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erreichte am 31.12.2011 CHF 76.72 und lag 6.4% über dem Vorjahreswert von CHF 72.11. Nach latenten Steuern nahm der NAV um 5.3% auf CHF 63.34 [CHF 60.14] zu. Der Jahresschlusskurs 2011 lag bei CHF 70.55 [CHF 69.75] und ergab eine Börsenkapitalisierung von CHF 3.8 Mrd. [CHF 3.8 Mrd.]. Die Gesamtrendite

(Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) betrug 6.1% [27.1%]. Die Swiss Prime Site-Aktie profitierte von der allgemein gestiegenen Nachfrage nach schweizerischen Immobilienanlagen. Während die Swiss Prime Site-Aktie 2011 gleich viel wie der SXI Real Estate Shares Index (6.1%) zulegte, büsste der Swiss Performance Index (SPI) 7.7% ein.

Der durchschnittliche Tagesumsatz der Aktien lag 2011 bei CHF 9.0 Mio. [CHF 8.8 Mio.]. Im Gesamtindex SXI Real Estate Shares sind die Swiss Prime Site-Titel mit 38.4% und im SXI Swiss Real Estate Shares mit 40.3% gewichtet. Swiss Prime Site ist am schweizerischen Aktienmarkt die gewichtigste Immobilieninvestmentgesellschaft und ist auf dem Radar zahlreicher internationaler Investoren und Marktteilnehmer.

Am 21.06.2011 wurde eine neue Wandelanleihe im Betrag von CHF 190.4 Mio. mit einem Zinssatz von CHF 1.875% sowie einer Laufzeit von 5 Jahren erfolgreich emittiert.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug bei einer mittleren Restlaufzeit von 4.5 [3.9] Jahren 2.8% [2.8%].

Fortsetzung auf Seite 2



WOHNADRESSE

Swiss Prime Site baut den Maaghof Nord und Ost. **Seite 3**



PREMIERE

Der Prime Tower und das Clouds sind eröffnet. **Seiten 4-5**



VERJÜNGUNGSKUR

Die Überbauung im Berner Murifeld wird modernisiert. **Seite 8**

Aufgrund des erfreulichen Gewinns pro Aktie von CHF 6.53 [CHF 4.34] und der insgesamt positiven Aussichten für das laufende Geschäftsjahr wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 19.04.2012 eine Ausschüttung von CHF 3.60 [CHF 3.50] je Aktie beantragen. Wie im Vorjahr soll die Auszahlung durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Gemessen am Jahresschlusskurs von CHF 70.55 [CHF 69.75] ergibt die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.60 [CHF 3.50] eine attraktive Barrendite von 5.1% [5.0%].

Mieterträge

Die Mieterträge reduzierten sich aufgrund der Verkäufe um 1.6% von CHF 417.3 Mio. auf CHF 410.8 Mio. Die Zunahme der Erträge dank erneut hoher Vermietungsraten bei den Bestandesliegenschaften sowie erfolgreicher Erstvermietungsaktivitäten bei den fertig gestellten Neubauprojekten – Prime Tower mit seinen Nebengebäuden und Platform in Zürich West sowie Stücker Business Park in Basel – wurde durch den Wegfall von Mieterträgen durch Verkäufe leicht geschmälert. Die Ertragsausfallquote lag bei 4.6% [4.2%]. Im Vergleich mit dem schweizerischen Durchschnitt für Büro- und Verkaufsflächen konnte Swiss Prime Site den Ertragsausfall erneut sehr tief halten.

Segment Detailhandel

Das Segment Detailhandel erzielte im Berichtsjahr einen Nettodetailhandelsumsatz von CHF 155.1 Mio. [CHF 157.0 Mio.]. Mit CHF 144.9 Mio. [CHF 147.9 Mio.] stammte der grösste Teil aus dem Verkaufsumsatz, den das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands auf eigenbewirtschafteten Flächen realisierte. Jelmoli wird von schweizerischen und internationalen Kunden als führender Premium Department Store wahrgenommen und gilt im deutschsprachigen Raum insbesondere in Mode und Freizeit als eigentlicher Trendsetter. Die Verkäufe wurden allerdings durch die Schwäche der wichtigsten Touristenwährungen (Euro und US-Dollar) beeinträchtigt.

Im Oktober 2011 wurde Franco Savastano per 01.04.2012 zum neuen CEO von Jelmoli und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG ernannt. Er löst Hanspeter Grüninger an der Spitze ab, welcher nach der erfolgreichen Umbauphase des House of Brands die Swiss Prime Site verlassen und sich neuen Aufgaben zuwenden wird. Franco Savastano ist seit mehr als 20 Jahren in Führungspositionen für exklusive Modelabels und Modegeschäfte tätig und war zuletzt Direktor der zehn Grieder Modehäuser in der Deutschschweiz sowie Einkaufsverantwortlicher für alle Verkaufspunkte Bon Génie – Grieder in der Schweiz. Mit Franco Savastano konnte Swiss Prime Site eine Führungspersönlichkeit gewinnen, die mit ihrer ausgewiesenen Mode- und Retailkompetenz im Premiumsegment hervorragend zu Jelmoli passt.

Ausgewogene Fälligkeitsstruktur

In der Rangliste der wichtigsten Mieter waren mit Coop (Anteil 8.0%) und Migros (5.3%) die führenden Anbieter des schweizerischen Detailhandels, die beiden Grossbanken Credit Suisse Group (4.9%) und UBS (4.5%) sowie Swisscom (3.8%) vertreten. Rund drei Viertel der Mietverhältnisse hatten per Ende 2011 gemessen am Nettomietvertrag 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.

Immobilienportfolio

Der «fair value» des Portfolios veränderte sich im Berichtsjahr um 1.8% von CHF 8.0 Mrd. auf CHF 8.2 Mrd. Bei der Zusammensetzung nach Regionen und Nutzungssegmenten gab es nur geringfügige Verschiebungen. Zürich (39% [38%]), Genf (23% [23%]) und die Nordwestschweiz (19% [20%]) blieben die stärksten Anlageregionen. Die meisten Mieterträge wurden durch Büroflächen (41% [36%]) und Verkaufsflächen (35% [40%]) erzielt. Die Verschiebung zugunsten Büroflächen ist vor allem durch den Verkauf des Einkaufszentrums Volkiland und durch die fertig gestellten Neubauprojekte bedingt. Lager, Parking, Kinos und Gastronomie trugen unverändert 18% zum Total der Mieteinnahmen bei.

Das Immobilienportfolio setzte sich Ende 2011 aus 186 [198] Liegenschaften zusammen. Die drei fertig gestellten Projekte Prime Tower mit seinen Nebengebäuden Cubus und Diagonal



Das Gebäude SkyKey in Zürich Nord wird 2014 bezugsbereit sein. Die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG als Alleinmieterin wird hier bis zu 2 300 Arbeitsplätze einrichten.

sowie Platform auf dem Maag-Areal in Zürich und Business Park 60A–E auf dem Stücker-Areal in Basel wurden per 31.12.2011 in die Bestandesliegenschaften umgegliedert. Das Portfolio umfasste ferner 12 Baulandparzellen sowie 3 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsobjekte (MFO-Gebäude, SkyKey (Zukauf) und Maaghof in Zürich). Im Rahmen des kommunizierten Devestitionsprogramms und der konsequenten Fokussierung auf das Prime-Segment wurden im Berichtsjahr 14 [33] Immobilien veräussert. Die erzielten Verkaufserlöse erreichten CHF 333.1 Mio. und lagen 39.4% über den per 31.12.2010 ausgewiesenen «fair value» von CHF 238.9 Mio.

Das Einkaufszentrum Volkiland in Volketswil sowie die angrenzende Verkaufs- und Gewerbeliegenschaft Grabenwis-Strasse 1, 3, 5 wurden per 01.12.2011 für CHF 280.0 Mio. verkauft. Bei einem «fair value» per 31.12.2010 des Einkaufszentrums Volkiland von CHF 144.3 Mio. und der Liegenschaft Grabenwis-Strasse 1, 3, 5 von CHF 43.4 Mio. resultierte aus diesen Verkäufen ein Bruttogewinn von rund CHF 92.3 Mio.

Prime Tower und Clouds eröffnet

Der wegen seiner eleganten Architektur und seiner Höhe von 126 m bekannt gewordene Prime Tower wurde am 06.12.2011 unter grossem Publikums- und Medieninteresse eröffnet. Der festliche Anlass beendete eine gut 15-jährige Entwicklungs- und Bauphase. Die Nachhaltigkeit des Prime Tower wird durch das internationale Gütesiegel LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) in der anspruchsvollen Zertifizierungs-kategorie Gold unterstrichen. Das Gebäude entspricht überdies dem Minergie-Standard und dem Gütesiegel greenproperty, welches wie LEED die überdurchschnittliche Qualität des Standorts berücksichtigt.

Am 12.12.2011 wurde der Gastronomiebereich Clouds auf der 35. Etage für das Publikum geöffnet. Zum Clouds-Angebot gehören ein Fine Dining-Restaurant, eine Bistro-Bar, eine Lounge und zwei Patios. Während Magnasch Joos für die Geschäftsführung verantwortlich ist, liegt die gastronomische Verantwortung bei den beiden mehrfach ausgezeichneten Spitzenköchen Antonio Colaianni und David

Martínez Salvany. Seit Januar 2012 steht im 34. Obergeschoss auch der Konferenzbereich mit fünf bis sieben Räumen, von denen der grösste bis zu 100 Sitzplätze aufweist, sowohl Mietern des Prime Tower als auch Externen zur Verfügung.

Bewegung in Zürich Nord

Auch in Zürich Nord geht es aufwärts beziehungsweise seitwärts. Die Arbeiten am 63 m hohen Geschäftsgebäude SkyKey an der Hagenholzstrasse 60, das gemäss den Kriterien des LEED-Labels durch das Totalunternehmen Steiner AG erstellt wird, kommen planmässig voran. Die Fertigstellung ist für 2014 geplant. Die 18 Obergeschosse mit einer Mietfläche von 40 000 m² und die zwei Untergeschosse mit 230 Parkplätzen sind langfristig an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. Im Neubau werden rund 2 300 Arbeitsplätze eingerichtet.

Horizontale Dynamik ist beim Bahnhof Oerlikon angesagt. Das Portfolio von Swiss Prime Site wird dort durch die Verschiebung des MFO-Gebäudes erweitert. Es handelt sich um den 123-jährigen Backsteinbau, welcher der Maschinenfabrik Oerlikon (MFO) früher als Direktionsgebäude diente. Da die SBB den heutigen Standort für die Gleiserweiterung brauchen, wird das Haus im Mai 2012 um rund 60 m nach Westen verschoben. Es liegt dann teilweise auf dem Grundstück des Bürogebäudes Cityport, das seit dem Erstellungsjahr (2001) Swiss Prime Site gehört und eine Nutzfläche von über 23 400 m² aufweist.

Ausblick

Swiss Prime Site beobachtet das sich verlangsamende Wirtschaftswachstum und die allgemein getrübten Konjunkturaussichten aufmerksam, erwartet aber am Immobilienmarkt keinen allgemeinen Rückgang. Obwohl das objektspezifische Leerstandsrisiko bei Büro- und Verkaufsflächen generell zugenommen hat, erwartet Swiss Prime Site im laufenden Jahr eine Ertragsausfallrate in einer Bandbreite von 5.0% bis 5.5%. Die optimistische Einschätzung gründet auf der überdurchschnittlich hohen Portfolioqualität, dem hohen Anteil der langfristigen Mietverträge und der erfahrungsgemäss hohen Quote von Mietverträgen, die vor dem Ende der Laufzeit erneuert werden.

Beim EBIT und beim Reingewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) geht Swiss Prime Site davon aus, dass das Niveau des Geschäftsjahrs 2011 gehalten oder leicht übertroffen werden kann.

Maaghof, Zürich West

Attraktive Wohnadresse für Mieter und Eigentümer

Swiss Prime Site baut westlich des Prime Tower die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost mit 137 Mietwohnungen und 82 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Die Fertigstellung ist auf Winter 2014/2015 vorgesehen.

Vielfältige Durchmischung, effiziente Vernetzung, diskrete Urbanität, erlebbare Offenheit, ausgezeichnete Lage- und Umweltqualität – so definierte der Stadtrat vor zwei Jahren die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für Zürich. In keinem anderen Stadtteil sind die erwähnten Ziele so gut greifbar wie in Zürich West. Hier sollen 2015 rund 7 000 Menschen wohnen und 30 000 Personen arbeiten. Schon heute haben rund 3 500 Menschen ihren Arbeitsplatz auf dem Maag-Areal, wo sich der Prime Tower, das Geschäftsgebäude Platform und die Annexbauten Cubus und Diagonal von Swiss Prime Site befinden.

Erstmals Stockwerkeigentum

Ab Herbst 2014 wird ein Bauvorhaben von Swiss Prime Site auch zu einer begehrten Wohnadresse in Zürich West werden. Dann werden die ersten Bewohner in die insgesamt 219 Wohnungen des Maaghof Nord und Ost einziehen können. Die L-förmige Überbauung entsteht auf einem 11 199 m² umfassenden Grundstück auf dem Maag-Areal. Es liegt im Teilgebiet 3, für das ein Wohnanteil von mindestens 80% vorgeschrieben ist. Die gesamte Wohnfläche der 219 geplanten Wohnungen beträgt rund 21 800 m².

82 Wohnungen in den Gebäudeteilen A und G werden als Eigentumswohnungen konzipiert. Damit beschreitet Swiss Prime Site einen neuen Weg, der allerdings keine Abkehr vom bewährten Fokus auf Büro- und Verkaufsflächen bedeutet. «Wir konnten und wollten die starke Nachfrage nach Stockwerkeigentum in Zürich West nicht ignorieren und sind überzeugt, dass die Rechnung für unsere Aktionäre aufgehen wird», erklärt CEO Markus Graf.

Hochwertig, aber nicht abgehoben

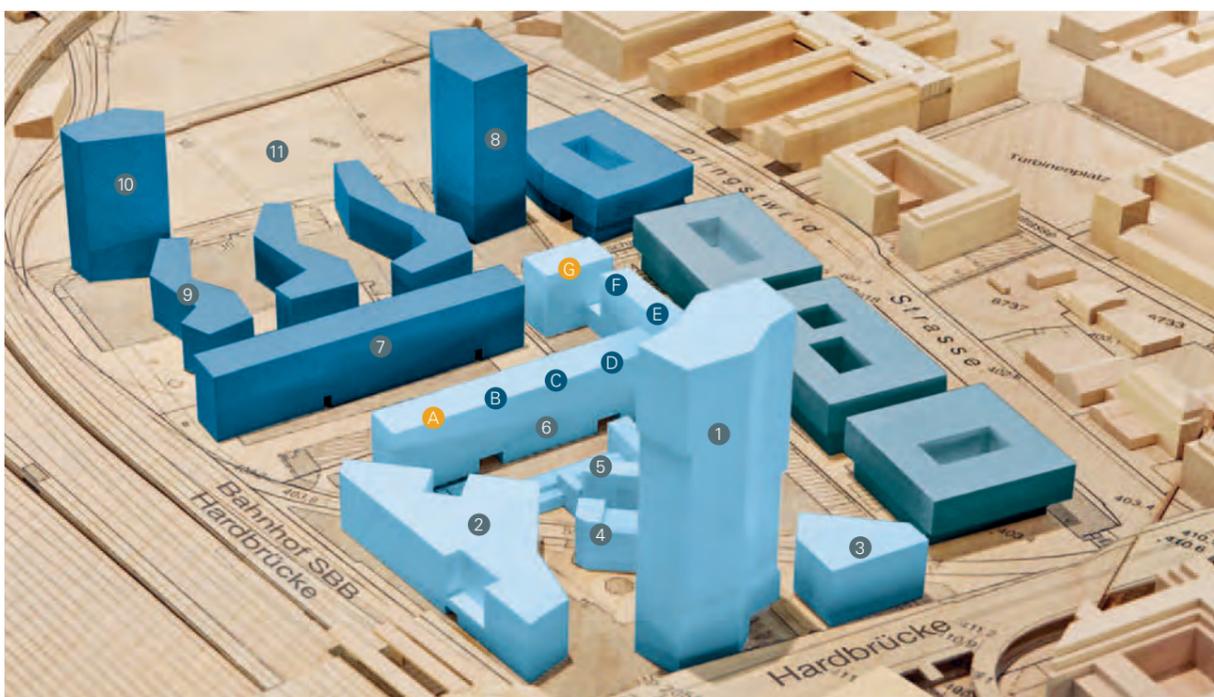
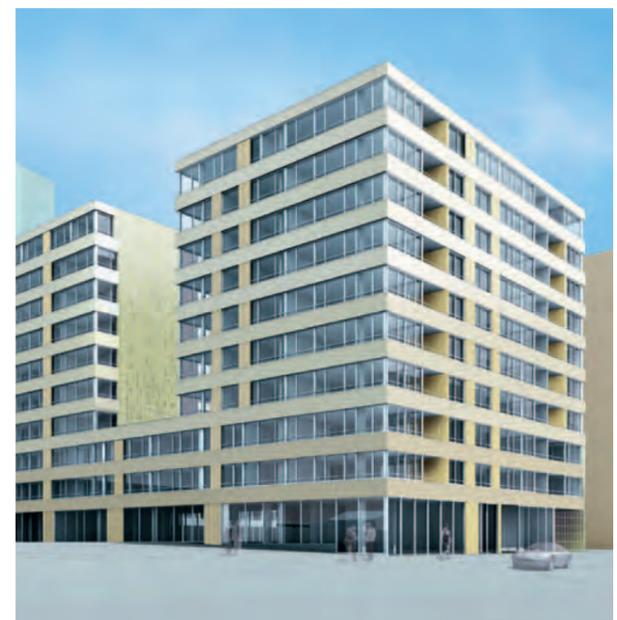
Für die Überbauung wird mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 140 Mio. gerechnet. Als Eigentümer der Wohnungen werden Personen angesprochen, die Wert auf grosszügige Raumverhältnisse sowie auf eine nachhaltige Materialisierung legen und denen eine hohe urbane Lebensqualität wichtig ist. Auch die 137 Mietwohnungen werden für gehobenes, aber nicht abgehobenes Wohnen konzipiert. Das Erdgeschoss ist für soziale oder kommerzielle Nutzungen reserviert.

Der Wohnwert des Maaghof Nord und Ost wird massgeblich durch den grossen Park beeinflusst werden. Er dehnt sich hofartig vor den Wohnhäusern aus und besteht aus einem grosszügigen Wiesenteppich mit einem lockeren Bestand an lichtdurchlässigen Bäumen. Praktisch vor der Haustüre befinden sich der geplante Pflingstweidpark, der Mobimo Tower

mit dem Renaissance Zürich Tower Hotel, das Toni-Areal mit der Hochschule der Künste, das künftige Wohnhochhaus Hardturm-Park mit dem Sheraton Zürich Hotel und das geplante Schulhaus am Pflingstweidpark. Und natürlich sind auch der Prime Tower und der Bahnhof Hardbrücke zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar.

ECKDATEN MAAGHOF NORD UND OST

Erstellung	Frühling 2012 bis Winter 2014/2015
Grundstücksfläche	11 199 m ²
Investitionsvolumen	ca. CHF 140 Mio.
Wohnfläche total	ca. 21 800 m ²
Wohnungen total	219
Davon Wohnungen im Stockwerkeigentum	82
Kommerzielle Nutzung	ca. 2 400 m ²
Informationen	www.swiss-prime-site.ch/maaghof



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

A und G, Stockwerkeigentum
B bis F, Mietwohnungen

1. Prime Tower
2. Platform
3. Cubus
4. Diagonal
5. Maag Event Hall
6. Maaghof Nord und Ost
7. Maaghof West
8. Mobimo Tower mit Renaissance Zürich Tower Hotel
9. Am Pflingstweidpark
10. Zöly
11. Pflingstweidpark

Eröffnung des Prime Tower

Begeisterung an der Premiere

Am Eröffnungsanlass offenbarte das höchste Gebäude der Schweiz sein Innenleben. Die Gäste waren begeistert und genossen die Premiere des Clouds auf der 35. Etage.

Der 06.12.2011 geht in die Entwicklungsgeschichte der Stadt Zürich und insbesondere des Quartiers Zürich West ein. Es war der Tag, an dem der Prime Tower eröffnet wurde. Die Medienkonferenz am Morgen, an der Stadtpräsidentin Corine Mauch eine Grussbotschaft an die Projektbeteiligten richtete, und der VIP-Anlass am Abend bildeten den Abschluss des spannendsten und bekanntesten Hochbauprojekts der Schweiz.

Überraschender Ausblick

Wenn die Menschen, die in einer Stadt wohnen oder arbeiten, einen Neubau nicht einfach nur zur Kenntnis nehmen, sondern sozusagen in ihre Herzen schliessen, dann hat der Bauherr wohl vieles richtig gemacht. Ein gewisser Stolz auf das höchste

Gebäude der Schweiz und Freude über die öffentlich zugänglichen Räume waren am Eröffnungsanlass deutlich zu spüren. Vor allem der Gastronomiebereich Clouds auf der 35. Etage hatte es den Gästen angetan. Von der stilsicheren Einrichtung, der eleganten Ambiance und natürlich von der Aussicht zeigte sich das Premierepublikum begeistert. Selbst kosmopolitische Gäste, die sich von ihren Reisen nach Asien oder Nordamerika zweifellos höhere Türme gewöhnt sind, liessen sich von den völlig neuen Perspektiven auf Zürich überraschen.

Gelungener Einstand

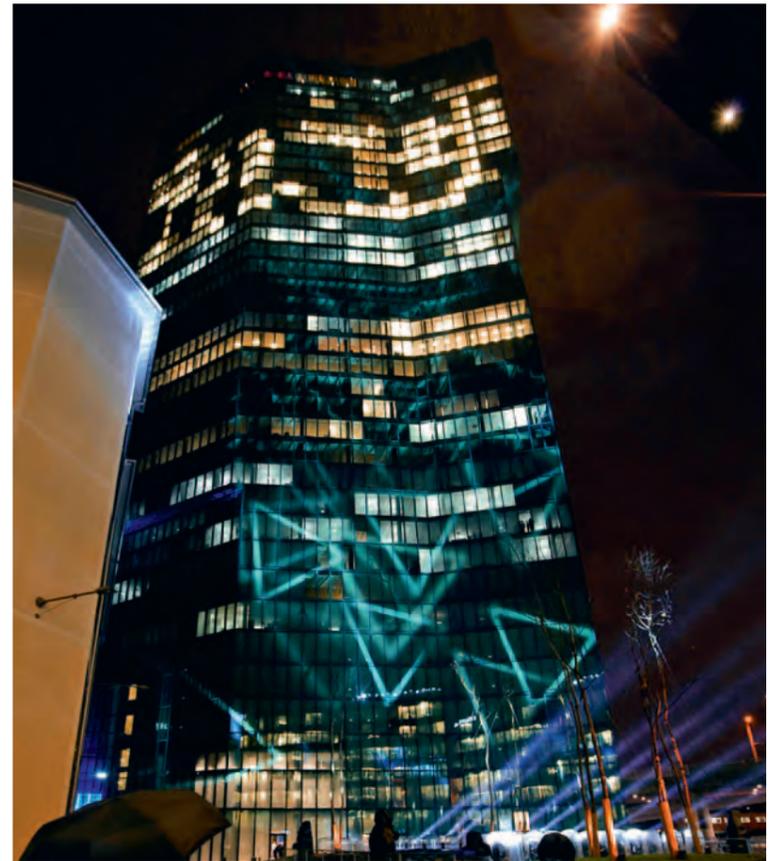
In jeder Beziehung gelungen war auch der Einstand des Clouds-Teams. Geschäftsführer Magnasch Joos und seine beiden mehrfach ausgezeichneten Spitzenköche Antonio Colaianni und David Martínez Salvany gaben den geladenen Gästen einen repräsentativen Vorgeschmack auf die gastronomischen Höhenflüge, die hier zu erwarten sind. Seit Januar

steht im 34. Obergeschoss übrigens auch der Konferenzbereich mit fünf bis sieben Räumen zur Verfügung.

Allen Grund zur Freude hatten die Gastgeber des Abends: die Geschäftsleitung von Swiss Prime Site. CEO Markus Graf lobte das vorbildliche Engagement aller am Projekt beteiligten Partner und bestätigte, dass der Prime Tower, die Plattform und die beiden Annexbauten Diagonal und Cubus auf dem Maag-Areal voll vermietet sind. Und unter dem dezenten Hinweis auf den bis zur Eröffnung erzielten Einwertungsgewinn von über CHF 110 Mio. gestand Graf: «Wir haben Ideen für weitere Hochhausprojekte.»



CEO Markus Graf im Interview mit Monika Schärer – Ideen für weitere Hochhäuser



Perfekt inszeniert – Licht und Sound für den grossen Auftritt



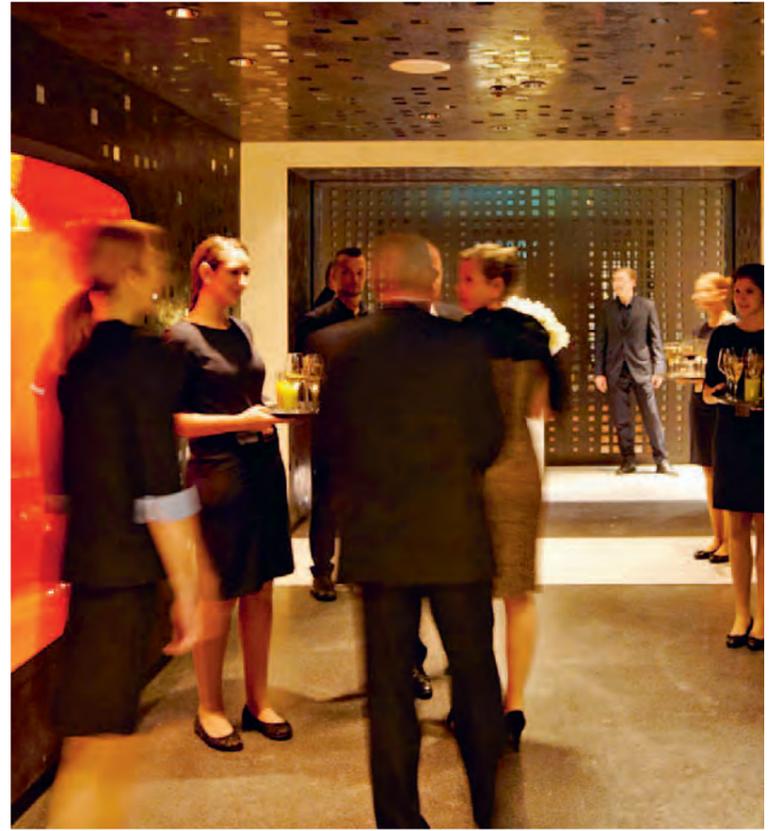
Countdown mit Apéro – im Atrium des Gebäudes Plattform



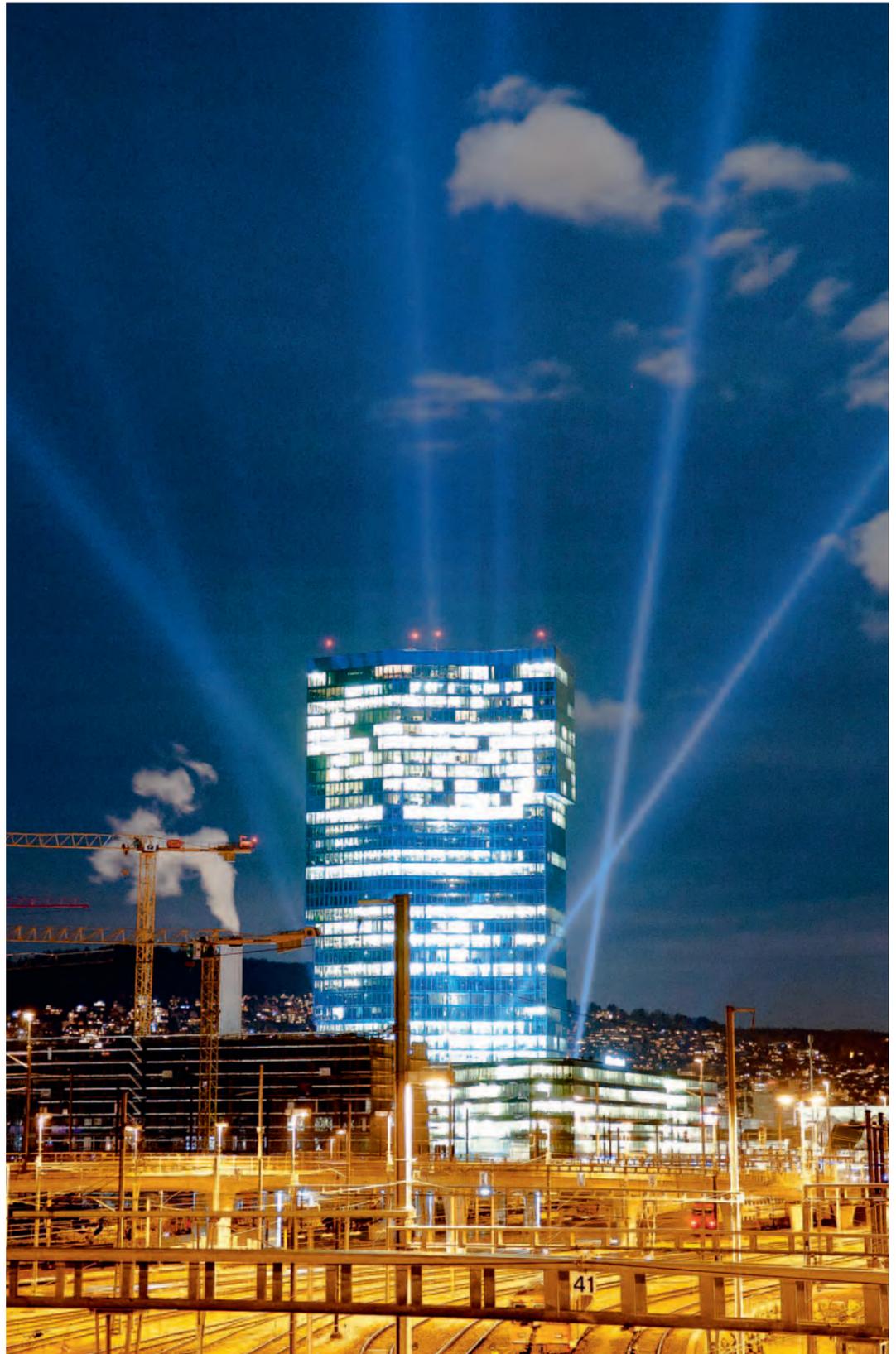
Wegweiser an die Spitze – Feuerwerk der Superlative



Grosse Küche für kleine Köstlichkeiten – Flying Dinner im Clouds



Wo sind wir? Ungewohnter Blick auf die Hardbrücke



Ein Bilderbuch von einem Turm – der strahlende Prime Tower

Auszug aus dem Jahresbericht

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	410 835	417 276
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	77 545	(817)
Detailhandelsumsatz, netto	155 107	156 998
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	3 357	15 487
Betrieblicher Ertrag	646 844	593 328
Immobilienaufwand	69 628	62 538
Warenaufwand	72 983	75 122
Direkter betrieblicher Aufwand	142 611	137 660
Personalaufwand	34 408	49 996
Sonstiger Betriebsaufwand	41 746	53 855
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	14 131	27 103
Betriebsaufwand	90 285	130 954
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	178 110	86 397
Betriebsgewinn (EBIT)	592 058	411 111
Finanzaufwand	131 378	128 646
Finanzertrag	2 297	6 968
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 003	1 978
Gewinn vor Ertragssteuern	474 980	291 411
Ertragssteueraufwand	119 928	55 615
Gewinn	355 052	235 796
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	355 052	235 041
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	–	755
Gewinn pro Aktie, in CHF	6.53	4.34
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	6.10	4.15

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

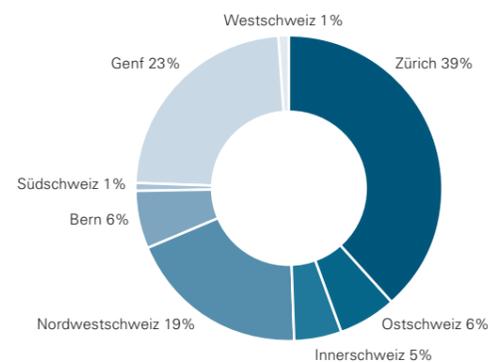
in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Gewinn	355 052	235 796
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	12 996	7 592
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(2 989)	(1 746)
Sonstiges Ergebnis	10 007	5 846
Gesamtergebnis	365 059	241 642
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	365 059	240 887
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	–	755

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel	126 596	9 800
Wertschriften	398	1 285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107 585	97 486
Übrige kurzfristige Forderungen	14 295	15 595
Laufende Ertragssteuerguthaben	995	2 688
Vorräte	25 079	23 287
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22 913	20 405
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	85 964	130 625
Total Umlaufvermögen	383 825	301 171
Übrige langfristige Forderungen	5 525	–
Vorsorgeguthaben	7 481	–
Langfristige Finanzanlagen	1 911	2 029
Anteile an assoziierten Unternehmen	22 669	12 613
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	7 641 307	7 051 166
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	96 916	558 070
Betriebsliegenschaften	340 923	280 423
Mobiles Sachanlagevermögen	46 099	45 583
Goodwill	36 010	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	29 511	30 319
Latente Steuerguthaben	92	–
Total Anlagevermögen	8 228 444	8 016 213
Total Aktiven	8 612 269	8 317 384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 464	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	537 424	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	23 667	30 295
Anzahlungen	85 558	83 216
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	48 889	30 152
Passive Rechnungsabgrenzungen	85 361	57 833
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	789 363	1 126 006
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 625 277	3 256 351
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	26 042	17 411
Latente Steuerverpflichtungen	727 044	650 083
Vorsorgeverbindlichkeiten	848	355
Total langfristige Verbindlichkeiten	4 379 211	3 924 200
Total Verbindlichkeiten	5 168 574	5 050 206
Aktienkapital	831 841	831 841
Kapitalreserven	1 103 505	1 292 047
Neubewertungsreserven	19 009	9 002
Gewinnreserven	1 489 340	1 134 288
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	3 443 695	3 267 178
Minderheitsanteile	–	–
Total Eigenkapital	3 443 695	3 267 178
Total Passiven	8 612 269	8 317 384

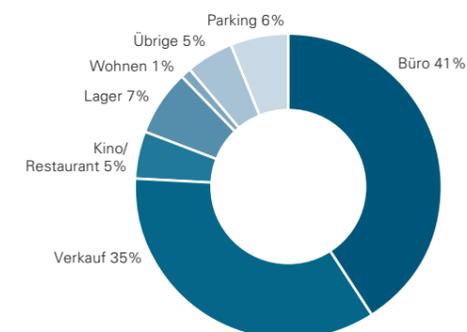
PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: «fair value» per 31.12.2011

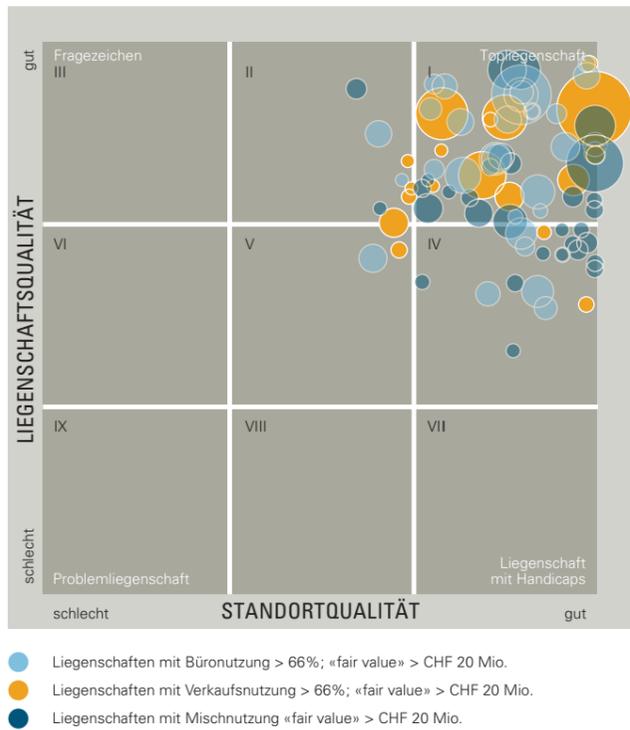


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietenertrag per 31.12.2011



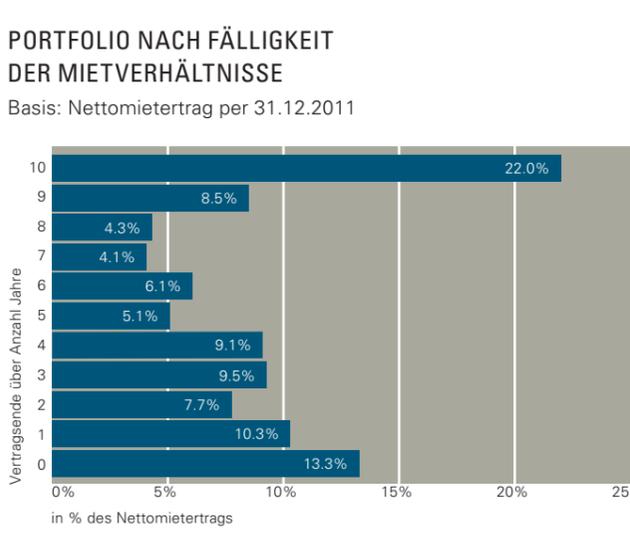
MARKTMATRIX:
MARKTEINSCHÄTZUNG DER EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN
 per 31.12.2011, Quelle: Wüest & Partner AG



GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 31.12.2011 erbrachten die fünf grössten Mieter 26.5% [30.1%] des künftigen jährlichen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2011 Anteil in %		31.12.2010 Anteil in %
Coop	8.0	Coop	9.7
Migros	5.3	UBS	6.3
Credit Suisse Group	4.9	Migros	5.6
UBS	4.5	Credit Suisse Group	4.5
Swisscom	3.8	Swisscom	4.0



KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven (Agio)	Neubewertungsreserven	Gewinnreserven	Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Minderheitsanteile	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2010	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 Beteiligungen am 28.05.2010	-	-	-	-	-	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion am 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
Gewinn	-	-	-	355 052	355 052	-	355 052
Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	12 996	-	12 996	-	12 996
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	-	-	(2 989)	-	(2 989)	-	(2 989)
Sonstiges Ergebnis	-	-	10 007	-	10 007	-	10 007
Gesamtergebnis	-	-	10 007	355 052	365 059	-	365 059
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	-	(190 136)	-	-	(190 136)	-	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	-	397	-	-	397	-	397
Aktienbasierende Entschädigungen	-	450	-	-	450	-	450
Erwerb eigener Aktien	-	(557)	-	-	(557)	-	(557)
Verkauf eigener Aktien	-	1 304	-	-	1 304	-	1 304
Bestand 31.12.2011	831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695	-	3 443 695

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

Angaben Konzern	Angaben in Mio. CHF	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung in %
Ertrag aus Vermietung, netto	Mio. CHF	410.8	417.3	(1.6)
Detailhandelsumsatz, netto	Mio. CHF	155.1	157.0	(1.2)
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	Mio. CHF	606.2	438.2	38.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	592.1	411.1	44.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	355.1	235.0	51.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	365.1	240.9	51.6
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	3 443.7	3 267.2	5.4
Eigenkapitalquote	%	40.0	39.3	1.8
Fremdkapital	Mio. CHF	5 168.6	5 050.2	2.3
Fremdkapitalquote	%	60.0	60.7	(1.2)
ROE (gewichtet)	%	10.6	7.2	47.2
ROIC (gewichtet)	%	5.8	4.3	34.9

Angaben ohne Neubewertungseffekte*

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	413.9	324.7	27.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	250.8	171.7	46.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	Mio. CHF	250.8	171.7	46.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.62	3.17	45.7
ROE (gewichtet)	%	7.7	5.4	42.6

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

ANGABEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

	«Fair value» in CHF Mio.		Mietertrag in CHF Mio.		Nettorendite in %		Ertragsausfallquote in %	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Zürich	3 033.6	2 586.1	134.4	133.7	4.8	5.0	5.5	3.8
Innerschweiz	403.7	382.3	21.7	23.8	5.0	5.2	0.5	0.2
Ostschweiz	511.8	502.4	30.1	29.9	5.2	5.1	1.9	4.1
Nordwestschweiz	1 534.6	1 496.7	86.8	86.5	4.9	4.8	7.7	8.0
Bern	526.2	519.1	33.0	34.2	5.5	5.6	2.1	2.7
Genf	1 888.6	1 811.6	93.6	93.0	4.2	4.4	3.1	3.2
Westschweiz	61.9	60.3	4.1	5.7	5.8	6.2	0.8	4.5
Südschweiz	107.8	103.7	7.1	7.2	5.2	5.0	1.0	0.7
Zwischentotal	8 068.2	7 462.2	410.8	414.0	4.8	4.9	4.6	4.3
Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	96.9	558.1	-	3.3	n.a.	n.a.	-	-
Total	8 165.1	8 020.3	410.8	417.3	n.a.	n.a.	4.6	4.2

Murifeld, Bern

Verjüngt in die Zukunft



Die Geschäftliegenschaft Weltpoststrasse 5 im Südosten Berns wird mit einer Modernisierung auf die aktuellen Marktbedürfnisse ausgerichtet.

Die Liegenschaft an der Weltpoststrasse 5 im gut erschlossenen Berner Stadtquartier Murifeld befindet sich seit 2000 im Portfolio von Swiss Prime Site und ist an Credit Suisse vermietet. Anfangs März 2012 hat die Bank das Gebäude verlassen und Räumlichkeiten in einem Neubau beim Bahnhof Gümligen bezogen.

Swiss Prime Site wird den Gebäudekomplex, der 1975 und 1985 erstellt wurde, einer Sanierung und Modernisierung unterziehen. Mit den baulichen Massnahmen werden eine Neupositionierung der Liegenschaft und eine entsprechende Vermarktung einhergehen.

Unterschiedliche Eingriffstiefen

Von aussen wird sich die Liegenschaft nach Abschluss der Arbeiten mit einer Fassade in einem warmen Anthrazit präsen-

tieren. Der grosszügige Eingang wird durch ein abgestimmtes Farb- und Beleuchtungskonzept neu gestaltet. Beim hohen und eleganten Bürogebäude Murifeld West mit sechs Obergeschossen, einem Attikageschoss mit Dachterrasse sowie zwei Untergeschossen konzentrieren sich die Massnahmen auf wärmetechnische und ästhetische Verbesserungen. Das Gebäude weist Grundrisse auf, die sich für Einzel- und Gruppenbüros anbieten. Zudem entspricht es dem Bankenstandard und eignet sich deshalb auch für Mieter mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis. Die rund 11 500 m² grosse Mietfläche dieses Gebäudes soll geschoss- oder halbgewisshweise ab Herbst 2012 vermietet werden.

Grössere Eingriffe sind im Gebäude Murifeld Ost, dem ehemaligen Rechenzentrum der Volksbank, vorgesehen. Die Konstruktion wird im Zentrum ausgekernt, die vier Obergeschosse werden mit einem Lichthof attraktiver gestaltet und mit flexibel nutzbaren Büros von rund 6 400 m² Mietfläche ergänzt. Durch den Einbau einer modernen Lüftungsanlage wird das Haus nach erfolgter Modernisierung beinahe

Neubau-Niveau erreichen (Fertigstellung Ende 2013).

Für eine Verpflegung vor Ort ist auch künftig gesorgt, da das beliebte, auch externen Gästen zugängliche Personalrestaurant mit einem leicht angepassten Betriebskonzept weitergeführt wird.

ECKDATEN

Adresse	Weltpoststrasse 5 3015 Bern
Grundstücksfläche	31 074 m ²
Mietfläche Büro	ca. 17 900 m ²
Lager/Archive	ca. 5 200 m ²
Gastronomie	ca. 1 600 m ²
Parkplätze	ca. 380
Informationen	www.murifeld.com

KONTAKTE

Gesellschaft

Swiss Prime Site AG
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 Wullschleger
peter.wullschleger@swiss-prime-site.ch

CIO

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

CEO Jelmoli – The House of Brands

Hanspeter Grüninger (bis 31.03.2012)
hanspeter.grueninger@swiss-prime-site.ch

Franco Savastano (ab 01.04.2012)
franco.savastano@swiss-prime-site.ch

Medienanfragen

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

AGENDA

19.04.2012

Generalversammlung Geschäftsjahr 2011
der Swiss Prime Site AG

13.09.2012

Halbjahresbericht per 30.06.2012
mit Bilanzmedienkonferenz

ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–31.12.2011)

31.12.2011	CHF	70.55
Höchst	CHF	74.60
Tiefst	CHF	65.85

Börsenkapitalisierung

31.12.2011	CHF Mio.	3 835.7
------------	----------	---------

NAV vor latenten Steuern*

31.12.2011	CHF	76.72
31.12.2010	CHF	72.11
Veränderung		+ 6.4%

NAV nach latenten Steuern*

31.12.2011	CHF	63.34
31.12.2010	CHF	60.14
Veränderung		+ 5.3%

Gewinn pro Aktie (gewichtet)

31.12.2011	CHF	6.53
31.12.2010	CHF	4.34
Veränderung		+ 50.5%

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.–31.12.2011 (REINVESTIERT)



Disclaimer: Bei den Finanzdaten und der übrigen Berichterstattung in den Swiss Prime News handelt es sich um ausgewählte Informationen. Einen vollständigen Jahres- bzw. Halbjahresbericht können Sie bei der Gesellschaft schriftlich oder telefonisch beziehen. Diese Informationen sind weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf 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.