

swiss prime insight

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2012


picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 30. JUNI 2012

Wichtiges in Kürze	2
Bericht zum ersten Halbjahr 2012	9
Konzernrechnung	17
Konzernerfolgsrechnung	18
Konzerngesamtergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzerngeldflussrechnung	21
Konzerneigenkapitalnachweis	22
Anhang der Konzernrechnung	24
Objektangaben	45
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	46/48/50/52/54/56
Allgemeine Objektangaben	47/49/51/53/55/57
Objektstruktur Gewerbe	58/60/62/64/66
Objektstruktur Wohnungen	59/61/63/65/67

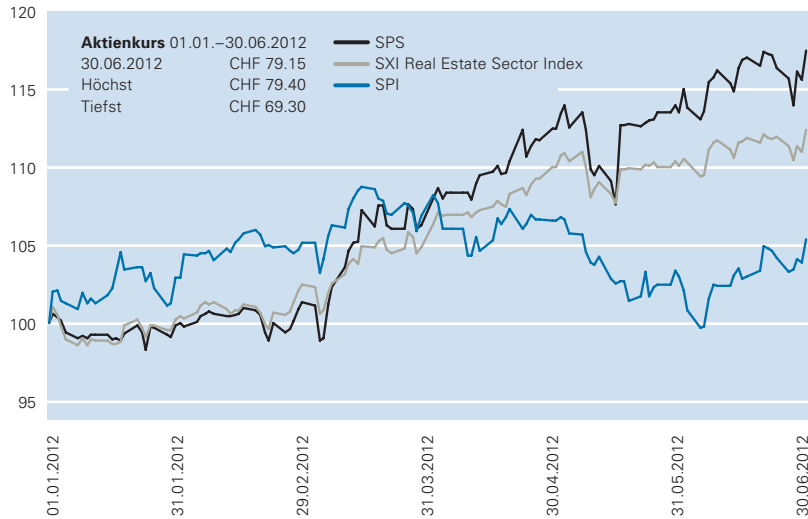
AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	30.06.2012	30.06.2011	Veränderung in %
Konzern				
Immobilienbestand (Fair Value)	CHF Mio.	8 350.0	8 181.2	2.1
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	204.2	203.8	0.2
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	76.2	73.7	3.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	299.8	249.7	20.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	291.8	241.5	20.8
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	130.4	77.8	67.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	180.3	152.4	18.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	182.3	154.9	17.7
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 442.8	3 232.3	6.5
Eigenkapitalquote	%	39.6	37.9	4.5
Fremdkapital	CHF Mio.	5 250.9	5 300.7	(0.9)
Fremdkapitalquote	%	60.4	62.1	(2.7)
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 693.7	8 533.0	1.9
ROE (gewichtet)	%	10.5	9.4	11.7
ROIC (gewichtet)	%	5.5	5.1	7.8
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	26.1	72.0	(63.8)
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(54.4)	(87.5)	(37.8)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(86.7)	14.1	(714.9)
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	161.4	163.7	(1.4)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	94.3	105.1	(10.3)
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	94.3	105.1	(10.3)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	1.73	1.93	(10.4)
ROE (gewichtet)	%	5.6	6.6	(15.2)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

ENTWICKLUNG DER SWISS PRIME SITE-AKTIE (REINVESTIERT), GESAMTRENDITE

01.01.–30.06.2012

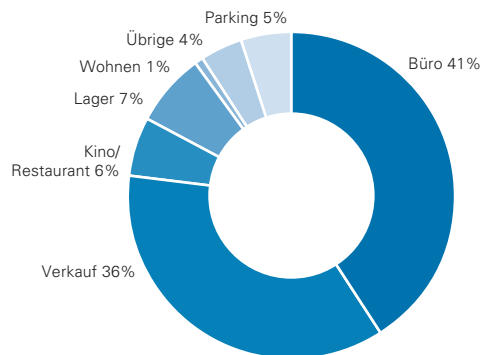


ANGABEN ZUR AKTIE

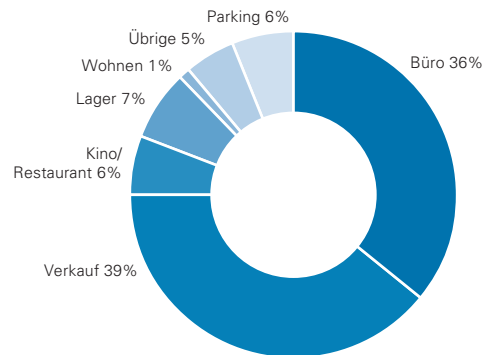
Aktienkurs (01.01.–30.06.2012)	30.06.2012	CHF 79.15
	Höchst	CHF 79.40
	Tiefst	CHF 69.30
Börsenkapitalisierung	30.06.2012	CHF Mio. 4 318.1
NAV vor latenten Steuern	30.06.2012	CHF 77.26
	31.12.2011	CHF 76.72
	Veränderung	0.7%
NAV nach latenten Steuern	30.06.2012	CHF 63.11
	31.12.2011	CHF 63.34
	Veränderung	(0.4%)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	30.06.2012	CHF 3.31
	30.06.2011	CHF 2.81
	Veränderung	17.8%
Aktienstatistik	Total Namenaktien	54 555 802
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 30.06.2012

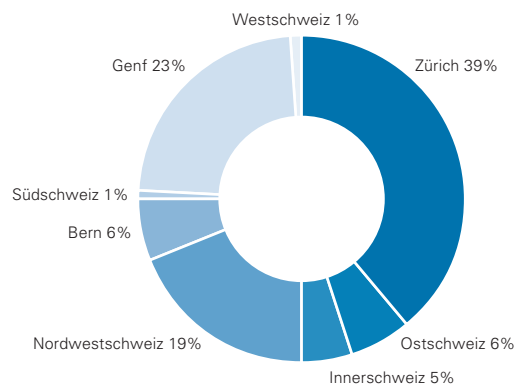


Basis: Nettomietertag per 30.06.2011

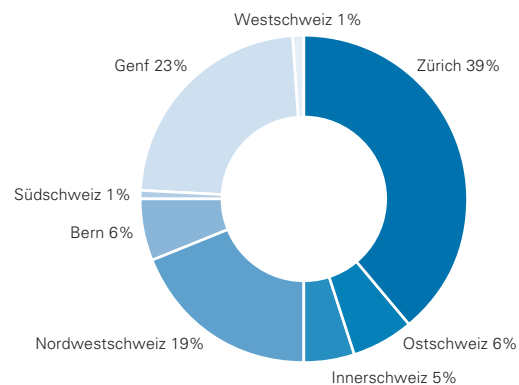


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2012



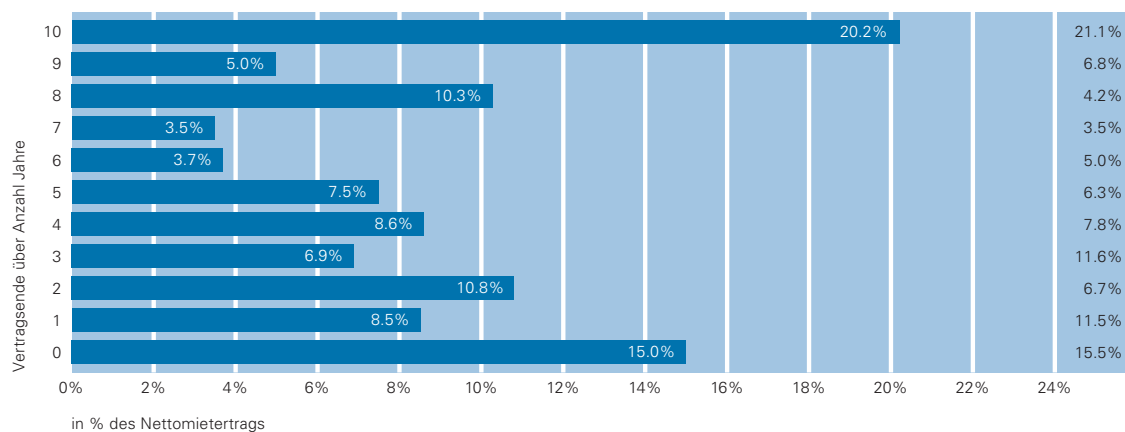
Basis: Fair Value per 30.06.2011



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 30.06.2012

30.06.2011



MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

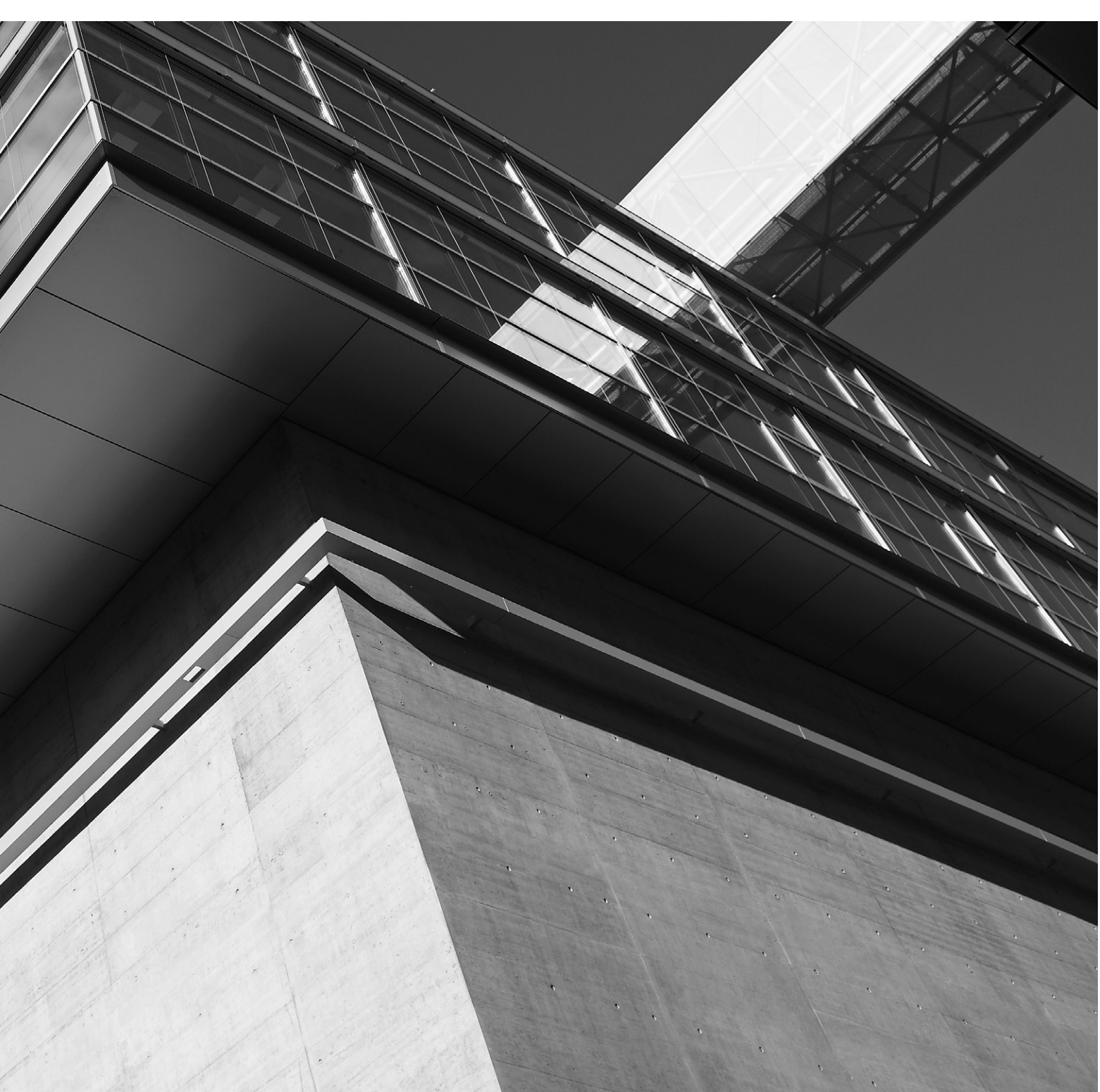
	Angaben in	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2008
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand (Fair Value)	CHF Mio.	8 350.0	8 181.2	8 137.5	3 848.6	3 680.2
Immobilienbestand	Anzahl	186	192	220	106	112
Durchschnittliche Objektgrösse	CHF Mio.	44.9	42.6	37.0	36.3	32.9
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	204.2	203.8	211.4	105.9	103.2
Nettoobjektrendite	%	4.6	4.9	5.0	5.0	5.2
Ertragsausfallquote	%	5.4	4.9	4.0	3.7	4.9
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Detailhandelsumsatz, brutto	CHF Mio.	84.6	79.2	73.7	–	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(8.4)	(5.5)	(2.4)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	76.2	73.7	71.3	–	–
Warenaufwand	CHF Mio.	35.4	34.7	34.5	–	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	40.8	39.0	36.8	–	–
Bruttogewinnmarge	%	53.5	52.9	51.6	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	299.8	249.7	217.3	110.9	113.1
EBIT	CHF Mio.	291.8	241.5	204.5	110.9	113.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	180.3	152.4	108.0	70.2	69.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	182.3	154.9	110.5	70.2	69.1
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 442.8	3 232.3	3 136.7	1 673.0	1 359.7
Eigenkapitalquote	%	39.6	37.9	36.8	37.8	36.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 250.9	5 300.7	5 387.0	2 746.7	2 421.3
Fremdkapitalquote	%	60.4	62.1	63.2	62.2	64.0
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 693.7	8 533.0	8 523.7	4 419.7	3 781.0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 281.1	4 392.9	4 316.9	2 442.6	2 221.7
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	49.2	51.5	50.6	55.3	58.8
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	%	51.0	53.5	52.8	63.5	59.5
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.6	2.8	2.8	3.1	3.0
Durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.1	4.2	3.9	4.1	4.3
ROE (gewichtet)	%	10.5	9.4	6.8	9.9	10.3
ROIC (gewichtet)	%	5.5	5.1	4.3	5.0	5.5
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit						
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	26.1	72.0	182.9	52.2	31.6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(54.4)	(87.5)	(32.4)	(33.6)	(14.9)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(86.7)	14.1	(154.7)	(11.9)	(16.3)

MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2008
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	161.4	163.7	164.2	82.5	80.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	94.3	105.1	84.9	50.3	47.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	94.3	105.1	84.9	50.3	47.5
ROE (gewichtet)	%	5.6	6.6	5.4	7.2	8.8
ROIC (gewichtet)	%	3.5	4.0	3.7	4.0	4.3
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	79.15	72.15	65.40	53.20	59.60
Aktienkurs Höchst	CHF	79.40	73.75	67.10	56.85	68.00
Aktienkurs Tiefst	CHF	69.30	66.20	58.00	41.80	55.70
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.31	2.81	2.00	2.89	2.97
NAV vor latenten Steuern	CHF	77.26	72.04	69.64	64.93	63.77
NAV nach latenten Steuern	CHF	63.11	59.50	57.74	58.85	57.26
Ausschüttung/Nennwertreduktion aus Vorjahr	CHF	–	–	3.50	3.40	3.40
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr	CHF	3.60	3.50	–	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Vorjahr)	%	5.1	5.0	6.0	6.7	5.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	15.0	22.3	31.3	(10.7)	(7.6)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	22.7	12.8	2.6	(0.9)	6.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.7	9.4	7.2	5.3	10.2
Prämie/(Discount)	%	25.4	21.3	13.3	(9.6)	4.1
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 318.1	3 922.7	3 555.7	1 364.8	1 529.0
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Stellen	734	579	602	2	2
Entsprechende Vollzeitstellen	Stellen	534	419	432	2	2
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 555 802	54 368 714	54 368 714	25 653 598	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 244)	(44 037)	(300 794)	(1 708 529)	(2 412 551)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 437 993	54 324 677	54 067 920	23 945 069	23 241 047
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 244)	(44 037)	(45 840)	(1 708 529)	(1 905 175)
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 551 558	54 324 677	54 322 874	23 945 069	23 748 423

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern





Bericht zum ersten Halbjahr 2012

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Konjunkturaussichten

Das hiesige Bruttoinlandprodukt nahm gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0.7% zu und lag damit um 2% über dem Vorjahresstand. Erneut schnitt die Schweiz somit deutlich besser ab als der EU-Durchschnitt (0%). Die Prognoseinstitute rechnen fürs laufende Jahr mit einem Wachstum von 0.3% (CREA) bis 1.5% (BAK). Für das Jahr 2013 liegen die Konjunkturprognosen zwischen 0.8% (CREA) und 1.7% (KOF, UBS). Das verlangsamte Wachstum der Weltwirtschaft hat auch zu Abschlagen bei den Weltmarktpreisen für Erdöl und anderen Rohstoffen geführt, sodass zusammen mit den Effekten der Frankenaufwertung ein Rückgang der Konsumentenpreise im Jahr 2012 um 0.3% erwartet wird. Der Schweizer Arbeitsmarkt präsentiert sich in solider Verfassung. Die Arbeitslosenquote beträgt derzeit 2.7%, was im internationalen Vergleich eine der tiefsten Quoten ist. Die vergleichsweise gute Situation auf dem Arbeitsmarkt hält auch die Zuwanderung auf relativ hohem Niveau, wodurch der private Konsum weiterhin solide gestützt wird. Zusätzlich positiv wirkt das Reallohnplus von deutlich über 1% im laufenden Jahr. Grenzen setzt dem Konsumwachstum hingegen die nach wie vor labile Konsumentenstimmung. In diesem Kontext beurteilt Swiss Prime Site die Möglichkeiten für ihre Geschäftsaktivitäten positiv.

Haupttätigkeiten im ersten Halbjahr 2012

Der Fokus der operativen Tätigkeiten in den ersten sechs Monaten 2012 lag auf:

- Vermietung der bestehenden Leerstände und Bewirtschaftung der Mietfälligkeiten
- Optimierung der Bestandesliegenschaften
- Weiterentwicklung der Neubauprojekte/Liegenschaften im Bau
- Finanzierungen
- Veränderung in der Organisationsstruktur

Bestandesliegenschaften

Das Immobilienportfolio wurde regelmässig hinsichtlich Optimierungen und Wertsteigerungspotenzial geprüft, entsprechende Massnahmen wurden ergriffen und bei diversen Liegenschaften Umbauten und Neupositionierungen beschlossen. Der Fokus auf Prime-Liegenschaften wurde weiterverfolgt, was unter anderem zu einem Verkauf (Vadianstrasse 25 in St. Gallen) und zu einem Kauf eines Neubauprojekts (Majowa in Bern) führte.

Ferner wurde die Vermietungssituation entsprechend überprüft. Auslaufende Mietverträge wurden frühzeitig bearbeitet und die Leerstände aktiv vermarktet und bewirtschaftet.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Swiss Prime Site realisiert zurzeit vier Neubauprojekte: Majowa in Bern, Maaghof Nord und Ost, MFO-Gebäude und SkyKey in Zürich. Die Arbeiten verlaufen planmässig. Weitere Details dazu finden sich unter Immobilienportfolio.

Finanzierungen

Beim Liquiditäts- und Kapitalmanagement profitierte Swiss Prime Site bei Refinanzierungen von den historisch tiefen Zinsen. So konnte der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz von 2.8% Ende 2011 auf 2.6% gesenkt werden bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 4.1 Jahren [4.5 Jahren].

Die Gesellschaft hat zwei Wandelanleihen ausstehend: CHF 300.0 Mio., Zinssatz 1.875%, Laufzeit bis 20.01.2015, Wandelpreis CHF 71.89, und CHF 190.4 Mio., Zinssatz 1.875%, Laufzeit bis 21.06.2016, Wandelpreis CHF 83.97. Durch Wandlungen im April reduzierte sich der Ausgabebetrag der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe auf einen Restwert von nominal CHF 286.6 Mio.

Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios betrug unverändert 51.0%.

Immobilienportfolio

Im Rahmen der weiteren Portfoliooptimierung wurde in der Berichtsperiode 1 Liegenschaft [7 Liegenschaften] verkauft (Vadianstrasse 25, St. Gallen) und 1 Neubauprojekt gekauft (Majowa, Bern). Swiss Prime Site prüfte diverse Akquisitionsmöglichkeiten. Aufgrund der hohen Angebotspreise und somit tiefer Renditeerwartungen wurden diese jedoch nicht weiterverfolgt.

Bewertungen der Immobilien

Per 30.06.2012 bewertete Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio zum Fair Value von CHF 8350.0 Mio. [CHF 8165.1 Mio. per 31.12.2011]. Diese Neubewertung führte zu einer Nettoaufwertung von CHF 130.4 Mio. [CHF 77.8 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 1.6% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2011. Die Zunahme des Portfolios um CHF 184.9 Mio. respektive um 2.3% setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen in die Neubauprojekte Maaghof Nord und Ost, SkyKey und MFO-Gebäude in Zürich (CHF +33.7 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +147.1 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +0.6 Mio.), dem Projektkauf Majowa in Bern (CHF +12.0 Mio.) sowie dem Verkauf der Liegenschaft Vadianstrasse 25 in St. Gallen per 01.01.2012 (CHF –8.5 Mio.).

Von den 170 Bestandesliegenschaften (ohne Baulandparzellen (12) und Liegenschaften im Bau (4) – total 16 Liegenschaften) wurden 151 höher und 17 tiefer bewertet als per 31.12.2011. Bei 2 Liegenschaften blieb der Fair Value unverändert.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.26% nahm gegenüber 31.12.2011 um 0.12 Prozentpunkte ab [4.38%]. Dieser entsprach bei einer unveränderten Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.30% [5.42%]. Der tiefste Diskontierungssatz betrug 3.29% und der höchste 5.65%. Bei den Bestandesimmobilien (ohne Neubauprojekte und Bauländer) reduzierte sich der Diskontierungssatz bei 143 Liegenschaften, bei 26 Objekten blieb er unverändert und bei einer Liegenschaft wurde er erhöht.

Ertrag aus der Vermietung

Im ersten Halbjahr 2012 erhöhte sich der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften auf CHF 204.2 Mio. [CHF 203.8 Mio.]. Diese leichte Zunahme von 0.2% resultierte aus den fertiggestellten und erfolgreich vermieteten Neubauten im Vorjahr, insbesondere Prime Tower und Platform in Zürich (CHF +11.2 Mio.), diversen Verkäufen im Vorjahr und laufenden Jahr (CHF –7.1 Mio.) sowie diversen Veränderungen bei den übrigen Bestandesliegenschaften (CHF –3.7 Mio.). Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.6% [4.9%].

Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten Mieter waren durchwegs renommierte Unternehmen. Sie trugen 25.0% [29.0%] zum gesamten Mieterlös bei. Es handelte sich um Coop 8.0% [9.6%], Migros 5.2% [5.6%], UBS 4.4% [5.2%], Swisscom 3.9% [3.9%] und Credit Suisse Group 3.5% [4.7%]. Rund 59% [55%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

3 [4 per 31.12.2011] Liegenschaften wurden aufgrund teilweiser eigener Nutzung als Betriebsliegenschaften bilanziert.

Leerstands- und Inkassoverluste

In der Berichtsperiode verzeichnete Swiss Prime Site Leerstands- und Inkassoverluste von CHF 11.6 Mio. [CHF 10.6 Mio.], welche sich negativ auf den Nettomiettertrag auswirkten. Die Ertragsausfallquote erhöhte sich im erwarteten Rahmen um 0.5 Prozentpunkte auf 5.4% [4.9%].

Leerstände waren unter anderem in folgenden grösseren Liegenschaften zu verzeichnen: Stücki Business Park in Basel, welcher Ende 2011 fertiggestellt worden war, Freie Strasse 68 in Basel, Weltpoststrasse/Murifeld in Bern, Solothurnerstrasse 231–235/Usego in Olten, Hofwisenstrasse 50 in Rümlang, Chemin de l'Étang 72/Patio Plaza in Vernier, Manessestrasse 85 in Zürich und Höggerstrasse 40 in Zürich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Majowa, Hauptsitz Post, Bern

Am 12.03.2012 hat Swiss Prime Site das Projekt Majowa im Gebiet WankdorfCity in Bern gekauft. Das Dienstleistungsgebäude wird der künftige Hauptsitz der Schweizerischen Post und bietet auf rund 33 700 m² Platz für etwa 1 800 Arbeitsplätze. Das Bürogebäude wird nach den Gütesiegeln der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) erstellt werden. Die Fertigstellung ist für Herbst 2014 geplant.

Maaghof Nord und Ost, Zürich

Die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost mit 219 Wohnungen (wovon 82 Eigentumswohnungen) mit einer Wohnfläche von rund 21 800 m² und 2 400 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss verlaufen nach Plan. Die Fertigstellung ist für Frühling 2015 vorgesehen.

MFO-Gebäude, Zürich

Unter grossem Medien- und Publikumsinteresse hat am 22./23.05.2012 die Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon um 60 Meter stattgefunden. Ein Teil der Mieter kann die Räumlichkeiten während der nun laufenden Fertigstellungsarbeiten bereits wieder nutzen; per 01.01.2013 ist das Gebäude wieder zu 100% vermietet.

SkyKey, Zürich

Die Bauarbeiten des am 24.01.2011 gekauften Neubauprojekts SkyKey in Zürich Oerlikon verlaufen planmässig. Das für eine LEED-Zertifizierung vorgesehene Dienstleistungsgebäude mit rund 40 000 m² Büroflächen wird im Sommer 2014 fertiggestellt sein und ist per 01.07.2014 zu 100% an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

Umbauten/Neupositionierungen

Nachfolgend finden sich aktuelle Beispiele von Umbauten zur laufenden Portfoliooptimierung und zur Erhöhung des Wertsteigerungspotenzials.

Weltpoststrasse 5/Murifeld, Bern

Die 1975 und 1985 erstellten Liegenschaften werden umgebaut und saniert. Beim Gebäude Murifeld West konzentrieren sich die Massnahmen auf wärmetechnische und ästhetische Verbesserungen (Vermietung ab Herbst 2012); Murifeld Ost hingegen wird im Zentrum ausgekernt und nach Fertigstellung (Ende 2013) beinahe Neubau-Niveau haben.

Multiplexkino La Praille, Grand-Lancy

Auf dem Dach des Einkaufszentrums La Praille werden im Herbst 2012 die Arbeiten zum Bau eines Multiplexkinos mit neun Sälen beginnen. Der Neubau wird im Frühling 2014 eröffnet werden. Ferner wird auf dem Dach eine Fotovoltaikanlage installiert werden.

Aux Armourins, Neuchâtel

Der bestehende Gebäudeteil Aux Armourins wird durch einen Neubau ersetzt, und die Gebäudeteile Hôpital und Coquillon werden saniert. Nach der Fertigstellung im Frühling 2014 wird die Liegenschaft circa 3 600 m² modernste Verkaufsflächen, 1 200 m² Wohnflächen und rund 1 700 m² Büroflächen aufweisen.

Flurstrasse 55/Flurpark, Zürich

Die Liegenschaft wird einer Gesamterneuerung unterzogen, welche im Minergie-Standard erfolgen wird. Die Planungsarbeiten sind im Gange und die Realisierung ist von Sommer 2013 bis Sommer 2014 (vorbehältlich Baubewilligung) vorgesehen. Das Gebäude wird nach Fertigstellung rund 26 000 m² Mietfläche aufweisen, wovon rund 16 000 m² Büroflächen, 2 500 m² Dienstleistungsflächen und circa 7 500 m² Lager und Nebenräume.

Veränderung in der Organisationsstruktur

Wie am 09.05.2012 bereits kommuniziert, wird Swiss Prime Site per 01.01.2013 ihre Organisationsstruktur dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen anpassen. Sie wird wesentliche Managementleistungen, die bisher durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf der Basis eines Managementvertrags erbracht wurden, in die Gesellschaft integrieren. Im Zuge dieser Anpassung werden ausgewiesene Immobilienspezialisten ab 01.01.2013 in einem direkten Anstellungsverhältnis für Swiss Prime Site tätig sein. Zu diesem Personenkreis gehören Markus Graf (CEO), Peter Wullschleger (CFO), Peter Lehmann (CIO), die wie bisher zusammen mit Franco Savastano (CEO Jelvoli – The House of Brands) die Geschäftsleitung der Gesellschaft

bilden. Die weiteren Immobilien-Mitarbeitenden sind in den Bereichen Finanzen, Controlling, Detailhandel, Property- und Baumanagement tätig. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt.

Als Folge wird sich ab dem Geschäftsjahr 2013 die an die nahestehende Credit Suisse AG zu entrichtende Management Fee reduzieren. Diese Einsparung wird jedoch durch höhere Personal-, Raum- und Infrastrukturkosten grösstenteils kompensiert werden. Mit Einsparungspotenzial rechnet Swiss Prime Site bei im Zusammenhang mit Transaktionen und Bauprojekten anfallenden Kosten.

Franco Savastano hat am 01.04.2012 die Nachfolge des bisherigen CEO von Jelmoli – The Houe of Brands, Hanspeter Grüninger, angetreten. Mit Franco Savastano konnte Swiss Prime Site eine Führungspersönlichkeit gewinnen, die mit ihrer ausgewiesenen Mode- und Retailkompetenz hervorragend zu Jelmoli passt.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis

Swiss Prime Site zeigte im ersten Halbjahr 2012 wiederum eine positive Entwicklung.

Der Mietertrag nahm gegenüber der Vorjahresperiode um 0.2% auf CHF 204.2 Mio. [CHF 203.8 Mio.] zu. Die Zunahme resultierte vor allem aus den im zweiten Halbjahr 2011 fertiggestellten Neubauprojekten. Die Ertragsausfallquote erhöhte sich wie erwartet von 4.9% auf 5.4%. Das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 182.3 Mio. lag 17.7% über dem Vorjahresergebnis [CHF 154.9 Mio.]. Der Wert des Immobilienportfolios nahm um CHF 184.9 Mio. auf CHF 8350.0 Mio. [CHF 8165.1 Mio. per 31.12.2011] zu. Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte* resultierte ein Gewinn von CHF 94.3 Mio. [CHF 105.1 Mio.]. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) reduzierte sich um 0.4% auf CHF 63.11 [CHF 63.34 am 31.12.2011]. Der NAV vor latenten Steuern nahm um 0.7% von CHF 76.72 auf CHF 77.26 zu. Die Aktie wies am 30.06.2012 einen Schlusskurs von CHF 79.15 [CHF 72.15 am 30.06.2011] und eine Prämie von 25.4% [21.3%] zum NAV auf.

Betriebs- und Reingewinn gesteigert

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 180.3 Mio. [CHF 152.4 Mio.]. Die Zunahme um CHF 27.9 Mio. erklärte sich unter anderem durch die Neubewertungseffekte* netto von CHF 86.1 Mio. [CHF 47.3 Mio.]. Der Neubewertungsgewinn (ohne Betriebsliegenschaften) betrug CHF 130.4 Mio. [CHF 77.8 Mio.]. Der Detailhandelsumsatz netto nahm um CHF 2.5 Mio. auf CHF 76.2 Mio. [CHF 73.7 Mio.] zu. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte reduzierte sich um 10.3% auf CHF 94.3 Mio. [CHF 105.1 Mio.]. Beim Vorjahresvergleich ist zu beachten, dass der Gewinn der Vergleichsperiode durch einen Einmaleffekt von rund CHF 10 Mio. aus der Bewertung von assoziierten Unternehmen positiv beeinflusst war.

Der direkte betriebliche Aufwand erhöhte sich um 3.6% von CHF 66.0 Mio. auf CHF 68.4 Mio. Davon entfielen CHF 32.9 Mio. [CHF 31.3 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 35.4 Mio. [CHF 34.7 Mio.] auf den Warenaufwand. Die Zunahme beim Immobilienaufwand resultierte hauptsächlich aus höheren Unterhalts- und Reparaturaufwendungen. Der Betriebsaufwand betrug CHF 51.7 Mio. [CHF 49.4 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personalaufwand CHF 22.8 Mio. [CHF 19.2 Mio.], Sonstiger Betriebsaufwand CHF 20.9 Mio. [CHF 22.0 Mio.] sowie Abschreibungen und Amortisationen CHF 8.0 Mio. [CHF 8.2 Mio.]. Die Zunahme des Personalaufwands war hauptsächlich bedingt durch die Personalkosten für das Ende 2011 im Prime Tower eröffnete Restaurant Clouds.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2011 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital reduzierte sich leicht auf CHF 3442.8 Mio. [CHF 3443.7 Mio.]. Diese Abnahme resultierte aus dem Gesamtergebnis (CHF +182.3 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 27.04.2012 (CHF –196.4 Mio.) sowie der Kapitalerhöhung durch Wandlung im April 2012 (CHF +13.3 Mio.). Es erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 13.5 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010 bis 20.01.2015). Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung um CHF 2.9 Mio. beziehungsweise 187 088 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven um CHF 10.4 Mio. Der Bestand eigener Aktien am 30.06.2012 betrug unverändert 4 244 [4 244] (0.0% [0.0%] der ausgegebenen Aktien) mit einem Marktwert von CHF 0.3 Mio. [CHF 0.3 Mio.].

Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5 168.6 Mio. am 31.12.2011 um CHF 82.3 Mio. auf CHF 5 250.9 Mio. (1.6%). Daraus resultierten eine Eigenkapitalquote von 39.6% [40.0%] und eine Fremdkapitalquote von 60.4% [60.0%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) erreichte 10.5% [10.6%] und der ROIC, gewichtet, 5.5% [5.8%].

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Der Finanzaufwand von CHF 59.1 Mio. [CHF 61.1 Mio.] enthielt Hypothekarzinsen von CHF 46.6 Mio. [CHF 47.6 Mio.], sonstige Zinsen von CHF 0.5 Mio. [CHF 0.2 Mio.], Zinsaufwand Anleihen von CHF 9.1 Mio. [CHF 11.2 Mio.], Zins aus Zinssatzswaps von CHF 4.3 Mio. [CHF 4.3 Mio.], Amortisation der Kosten der Anleihen von CHF 1.3 Mio. [CHF 1.1 Mio.] sowie Bewertungseffekte von Krediten von CHF –2.7 Mio. [CHF –3.3 Mio.]. Der Finanzertrag von CHF 3.3 Mio. [CHF 1.5 Mio.] resultierte aus diversen Zinserträgen von CHF 0.3 Mio. [CHF 0.2 Mio.], Zins aus Zinssatzswaps von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.3 Mio.], Kursgewinnen und Wertschriftenerträgen von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.5 Mio.] sowie Bewertungseffekten von Wertschriften und Derivaten von CHF 2.8 Mio. [CHF 0.5 Mio.].

Segmentberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site bestand aus dem Immobiliensegment (Vermietung, Kauf, Verkauf sowie Bau von Renditeliegenschaften) und dem Detailhandelssegment (Detailhandel des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands in Zürich sowie Restaurant- und Hotelaktivitäten). Im Immobiliensegment wurden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche vor allem für den Bereich Detailhandel bereitgestellt wurden.

Segment Detailhandel

Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 76.2 Mio. [CHF 73.7 Mio.]. Dieser beinhaltete (vor Konzerneliminationen) den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands in Zürich von netto CHF 64.6 Mio. [CHF 68.8 Mio.] sowie die Erträge aus Hotellerie von CHF 11.7 Mio. [CHF 5.0 Mio.], welche auch den Umsatz des Restaurants Clouds beinhalteten, welches im Dezember 2011 eröffnet wurde. Die Frankenstärke und das zurückhaltende Konsumverhalten haben die Detailhandelsumsätze weiterhin beeinträchtigt. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Nettoertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 9.0 Mio. [CHF 9.0 Mio.].

Angaben zur Aktie

Die Aktie von Swiss Prime Site AG hat Ende der Berichtsperiode mit CHF 79.15 [CHF 70.55 per 31.12.2011] geschlossen, woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 17.6% [6.1%] resultierte. Mit diesem Ergebnis konnten der Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+12.5%) sowie der SPI (+5.4%) deutlich übertroffen werden. Per 30.06.2012 wies Swiss Prime Site AG im SXI Real Estate Shares ein Gewicht von rund 39% auf.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug per 30.06.2012 CHF 63.11 und lag damit 0.4% unter dem Wert vom 31.12.2011 von CHF 63.34. Der NAV vor latenten Steuern erhöhte sich um 0.7% von CHF 76.72 auf CHF 77.26. Die Prämie, als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 79.15 [CHF 70.55 am 31.12.2011] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 63.11 [CHF 63.34], betrug 25.4% [11.4%].

Der Gewinn pro Aktie (gewichtet) erreichte CHF 3.31 [CHF 2.81] und der gewichtete verwässerte Gewinn pro Aktie CHF 3.06 [CHF 2.61].

Durch die Wandlung von 2 690 Anteilen der Wandelanleihe in 187 088 Namenaktien betrug das Total der ausgegebenen Namenaktien neu 54 555 802, was einem Aktienkapital von CHF 834.7 Mio. entsprach. Die Anzahl möglicher wandelbarer Aktien aus den beiden Wandelanleihen belief sich am Bilanzstichtag auf 6 252 832 Aktien.

Die von der Generalversammlung am 19.04.2012 beschlossene verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 je Aktie [CHF 3.50] erfolgte am 27.04.2012. Sie entsprach, bezogen auf den Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 5.1% [5.0%].

Die Swiss Prime Site-Aktie wird im September 2012 in den Swiss Leader Index (beinhaltet die 30 grössten und liquiden Aktien des Schweizer Aktienmarkts) aufgenommen werden. Dies wird die Visibilität und Liquidität der Aktie weiter erhöhen.

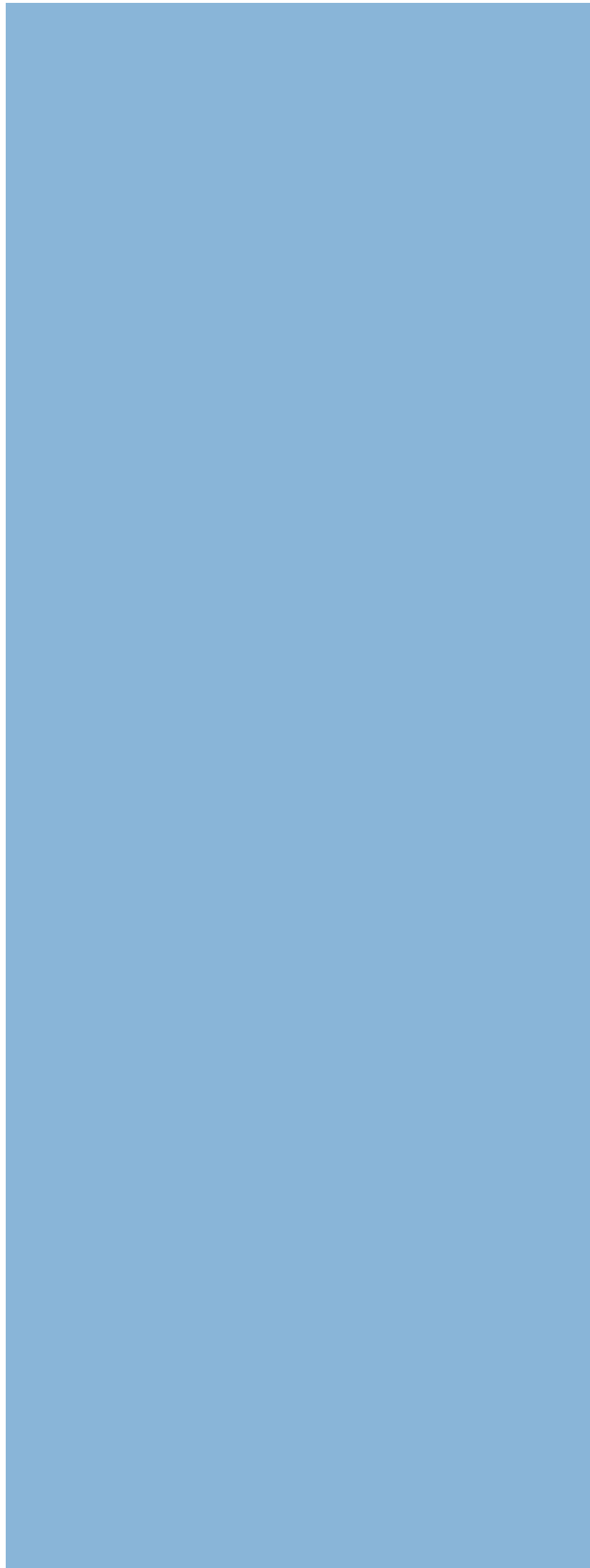
Ausblick

Das Immobilienportfolio wird im zweiten Halbjahr 2012 weiter optimiert und die Strategie mit dem Fokus auf Prime-Liegenschaften weiterhin umgesetzt werden. Die im Vorjahr fertiggestellten und voll vermieteten (Prime Tower und Platform) respektive teilweise vermieteten Neubauprojekte (Stücker Business Park) werden sich positiv auf die Ertragslage von Swiss Prime Site auswirken. Die Neubauprojekte SkyKey, Maaghof Nord und Ost, MFO-Gebäude in Zürich sowie Majowa in Bern verlaufen nach Plan. Ferner investiert Swiss Prime Site in weitere Bauprojekte und Umpositionierungen von Bestandesliegenschaften wie Flurpark in Zürich, Weltpoststrasse in Bern oder Aux Armourins in Neuchâtel, die zur Steigerung der zukünftigen operativen Cashflows beitragen werden. Diese Neubauprojekte, Umbauten, Neupositionierungen sowie gezielte Vermietungsaktivitäten werden auch im zweiten Halbjahr im Fokus der operativen Geschäftstätigkeit stehen.

Aufgrund der hohen Qualität des Immobilienportfolios mit Lagen an attraktiven Standorten, erfolgreicher Erst- respektive Wiedervermietungen, langfristiger Mietverträge, guter Diversifikation sowie attraktiver Projekte ist Swiss Prime Site überzeugt, trotz sich verlangsamenden Wirtschaftswachstums gut positioniert zu sein, um nachhaltige Erträge zu generieren. Die Ertragsausfallquote sollte sich in einem Korridor von 5.0% bis 5.5% bewegen. Swiss Prime Site ist zuversichtlich, beim EBIT und Reingewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) das Niveau des Geschäftsjahrs 2011 halten oder leicht übertreffen zu können.

Olten, im September 2012

Hans Peter Wehrli	Markus Graf
Verwaltungsratspräsident	Chief Executive Officer





Konzernrechnung

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	3/4	204 154	203 789
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	3/4/10/12	53	765
Detailhandelsumsatz, netto	3/4	76 224	73 748
Übriger betrieblicher Ertrag	3/4	990	819
Betrieblicher Ertrag		281 421	279 121
Immobilienaufwand	3	32 911	31 310
Warenaufwand	3	35 443	34 681
Direkter betrieblicher Aufwand		68 354	65 991
Personalaufwand	3/5	22 761	19 221
Sonstiger Betriebsaufwand	3	20 871	21 986
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	3/13	8 020	8 213
Betriebsaufwand		51 652	49 420
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	3/6/12	130 350	77 797
Betriebsgewinn (EBIT)		291 765	241 507
Finanzaufwand	3/7	59 136	61 146
Finanzertrag	3/7	3 281	1 547
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	3/11	942	11 140
Gewinn vor Ertragssteuern		236 852	193 048
Ertragssteueraufwand	8/14	56 559	40 649
Gewinn		180 293	152 399
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		180 293	152 399
Gewinn pro Aktie, in CHF	9	3.31	2.81
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	9	3.06	2.61

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011
Gewinn		180 293	152 399
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	13	2 569	3 226
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften		(591)	(739)
Sonstiges Ergebnis		1 978	2 487
Gesamtergebnis		182 271	154 886
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		182 271	154 886

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	30.06.2012	31.12.2011
Aktiven			
Flüssige Mittel		11 585	126 596
Wertschriften		455	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		108 824	107 585
Übrige kurzfristige Forderungen		27 426	14 295
Laufende Ertragssteuerguthaben		1 947	995
Vorräte		21 150	25 079
Aktive Rechnungsabgrenzungen		26 581	22 913
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	10/12	77 841	85 964
Total Umlaufvermögen		275 809	383 825
Übrige langfristige Forderungen		5 100	5 525
Vorsorgeguthaben	5	8 823	7 481
Langfristige Finanzanlagen		1 793	1 911
Anteile an assoziierten Unternehmen	11	21 664	22 669
Renditeliegenschaften und Bauland	12	7 802 455	7 641 307
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	12	142 620	96 916
Betriebsliegenschaften	13	327 056	340 923
Mobiles Sachanlagevermögen		43 217	46 099
Goodwill		36 010	36 010
Immaterielles Anlagevermögen		29 011	29 511
Latente Steuerguthaben		173	92
Total Anlagevermögen		8 417 922	8 228 444
Total Aktiven	3	8 693 731	8 612 269
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	7 845	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14	715 566	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14	20 201	23 667
Anzahlungen	14	84 213	85 558
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	14	21 910	48 889
Passive Rechnungsabgrenzungen	14	62 301	85 361
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		912 036	789 363
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15	3 542 132	3 625 277
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	15	23 360	26 042
Latente Steuerverpflichtungen		772 056	727 044
Vorsorgeverbindlichkeiten	5	1 340	848
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 338 888	4 379 211
Total Verbindlichkeiten	3	5 250 924	5 168 574
Aktienkapital	9/15	834 704	831 841
Kapitalreserven	9/15	917 483	1 103 505
Neubewertungsreserven	13	20 987	19 009
Gewinnreserven		1 669 633	1 489 340
Total Eigenkapital		3 442 807	3 443 695
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 442 807	3 443 695
Total Passiven		8 693 731	8 612 269

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2011
Gewinn		180 293	152 399
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	13	8 020	8 213
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/10/12	(53)	(765)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	11	(942)	(11 140)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	6/12	(130 350)	(77 797)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		–	(13)
Finanzaufwand	7	59 136	61 146
Finanzertrag	7	(3 281)	(1 547)
Ertragssteueraufwand	8/14	56 559	40 649
Abnahme Vorräte		3 929	803
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(17 953)	(39 306)
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		(850)	–
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		425	(6 375)
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	14	(28 424)	16 807
Geleistete Zinszahlungen	7	(60 615)	(60 402)
Erhaltene Zinszahlungen	7	339	905
Ertragssteuerzahlungen	8	(40 149)	(11 553)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		26 084	72 024
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	12	(21 870)	(14 042)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	12	(41 424)	(100 125)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	13	–	(679)
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	12	8 553	32 015
Devestitionen von Betriebsliegenschaften	13	21	–
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		(1 708)	(5 222)
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		(100)	(301)
Devestitionen von Wertschriften		6	8
Investitionen in langfristige Finanzanlagen		(14)	–
Devestitionen von langfristigen Finanzanlagen		132	–
Erhaltene Dividenden	7/11	2 049	864
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(54 355)	(87 482)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	14/15	1 254 001	1 213 021
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	14/15	(1 144 374)	(1 195 508)
Emission Wandelanleihe 1.875% 2011–2016	15	–	190 350
Kosten der Wandelanleihe 1.875% 2011–2016	15	–	(3 636)
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		(196 367)	(190 117)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		(86 740)	14 110
Zunahme/(Abnahme) flüssiger Mittel		(115 011)	(1 348)
Flüssige Mittel Anfang Periode		126 596	9 800
Flüssige Mittel Ende Periode		11 585	8 452

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 01.01.2011		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	–	3 267 178
Gewinn	9	–	–	–	152 399	152 399	–	152 399
Neubewertung Betriebsliegenschaften	13	–	–	3 226	–	3 226	–	3 226
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	8	–	–	(739)	–	(739)	–	(739)
Sonstiges Ergebnis		–	–	2 487	–	2 487	–	2 487
Gesamtergebnis		–	–	2 487	152 399	154 886	–	154 886
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
Bestand 30.06.2011		831 841	1 102 308	11 489	1 286 687	3 232 325	–	3 232 325
Gewinn	9	–	–	–	202 653	202 653	–	202 653
Neubewertung Betriebsliegenschaften	13	–	–	9 770	–	9 770	–	9 770
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	8	–	–	(2 250)	–	(2 250)	–	(2 250)
Sonstiges Ergebnis		–	–	7 520	–	7 520	–	7 520
Gesamtergebnis		–	–	7 520	202 653	210 173	–	210 173
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

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 01.01.2012		831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695	–	3 443 695
Gewinn	9	–	–	–	180 293	180 293	–	180 293
Neubewertung Betriebsliegenschaften	13	–	–	2 569	–	2 569	–	2 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	8	–	–	(591)	–	(591)	–	(591)
Sonstiges Ergebnis		–	–	1 978	–	1 978	–	1 978
Gesamtergebnis		–	–	1 978	180 293	182 271	–	182 271
Wandlung von 2 690 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 088 Namenaktien im April 2012		2 863	10 364	–	–	13 227	–	13 227
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012		–	(196 386)	–	–	(196 386)	–	(196 386)
Bestand 30.06.2012		834 704	917 483	20 987	1 669 633	3 442 807	–	3 442 807

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

Der Zweck von Swiss Prime Site AG, Olten (im Weiteren als «Holding» beziehungsweise «Gesellschaft» bezeichnet), besteht ausschliesslich im Erwerb, Halten, Verwalten und Veräussern von Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

1.2 Geschäftsstrategie

Swiss Prime Site bietet in- und ausländischen Investoren die Möglichkeit, sich an einem nach strengen Kriterien aufgebauten sowie professionell bewirtschafteten schweizerischen Liegenschaftenportfolio zu beteiligen. Mit einer klar kommunizierten Strategie will Swiss Prime Site Akzente im schweizerischen Immobilienmarkt setzen.

Swiss Prime Site investiert in Schweizer Liegenschaften an ausgewählten Lagen und bietet ihren Aktionären die Möglichkeit, am Wertsteigerungspotenzial eines von erfahrenen Immobilienfachleuten geführten Unternehmens zu partizipieren. Operativ arbeitet Swiss Prime Site mit ausgewiesenen Branchenpartnern zusammen.

Mit der Jelmoli-Gruppe übernahm Swiss Prime Site neben den Immobilien auch den Bereich Detailhandel. Für das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands werden die Produkte und Marken in Evaluationsverfahren ermittelt. Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Artikeln und Markennamen.

1.3 Anlagestrategie

Das Anlagereglement regelt die Anlagestrategie der Gesellschaft. Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten an den grösseren Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Die wesentlichen Kriterien bei der Auswahl von Investitionen in Gewerbeliegenschaften sind unter anderem: Qualität des Standorts, wirtschaftliche Entwicklungsaussichten, Erschliessung durch Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, architektonisches Konzept und Ausbaustandard, Vermietungsstand beziehungsweise Vermietungsmöglichkeit, Solvenz und Zusammensetzung der Mieter, Nutzungsflexibilität der Gebäude, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerung.

Zwecks Optimierung des Ertrags ist eine Finanzierungsquote von 65% des gesamten Immobilienbestands zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

Die Finanzierungsquote errechnet sich aus dem verzinslichen Fremdkapital, gemessen am Fair Value des Immobilienportfolios.

Die Anlagestrategie und das Anlagereglement werden regelmässig durch den Verwaltungsrat überprüft.

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Als Immobilieninvestmentgesellschaft beabsichtigt Swiss Prime Site, den Personalbestand im Bereich Immobilien so klein als möglich zu halten. Dementsprechend hat die Gesellschaft das Management, die Liegenschaftsverwaltung und gewisse andere Dienstleistungen Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Der Bereich Detailhandel wies am 30.06.2012 einen Personalbestand von 734 [579 per 30.06.2011] Mitarbeitenden auf.

Ab 01.01.2013 wird Swiss Prime Site diverse Managementleistungen, die bisher durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, erbracht wurden, in die eigene Organisations- und Führungsstruktur integrieren. Im Zuge dieser Anpassung werden Immobilien-Professionals ab 01.01.2013 in einem direkten Anstellungsverhältnis für Swiss Prime Site tätig sein. Zu diesem Personenkreis gehören Markus Graf (CEO), Peter Wullschleger (CFO) und Peter Lehmann (CIO), die wie bisher zusammen mit Franco Savastano (CEO Jelmoli – The House of Brands) die Geschäftsleitung der Gesellschaft bilden. Die weiteren Spezialisten sind in den Bereichen Finanzen, Controlling, Property- und Baumanagement für Swiss Prime Site tätig. Mit dieser Neuorganisation wird dem starken Wachstum von Swiss Prime Site und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen Rechnung getragen.

Der bewährte Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form fortgeführt. Ab dem Geschäftsjahr 2013 wird dies zu einer Reduktion der Management Fee führen, welche jedoch durch Kosten im Bereich Personal, Räumlichkeiten und Infrastruktur grösstenteils kompensiert wird. Mit Einsparungspotenzial rechnet Swiss Prime Site bei Kosten im Zusammenhang mit Transaktionen und Bauprojekten.

Der jetzige Managementvertrag regelt die Management Fee (Bandbreite 0.14% bis 0.31% des Gesamtvermögens) für die Ausführung, Überwachung und Betreuung der finanziellen Angelegenheiten der Gesellschaft sowie die administrative und finanzielle Verwaltung der Liegenschaften. Im ab 01.01.2013 gültigen Vertrag beauftragt Swiss Prime Site die Credit Suisse AG mit der Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Property Asset Management, Construction, Mehrwertsteuer, Controlling und Reporting für den gesamten Immobilienbestand (Management Fee von 0.105% des Gesamtvermögens).

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Gesellschaft wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt und entspricht Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die «Konzerngesellschaften»).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Von diesem Prinzip wird bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen und Betriebsliegenschaften abgewichen. Im Einklang mit dem Fair Value-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum Fair Value bewertet. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend abgebildet.

Diese Konzernrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, sind in CHF 1 000 gerundet. Alle Konzerngesellschaften führen ihre Buchhaltung in CHF. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2012 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

- IFRS 7 rev. Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte
- IAS 12 rev. Latente Steuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Diese Änderungen beziehungsweise Neuerungen haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die konsolidierte Berichterstattung.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Swiss Prime Site wurden noch nicht systematisch analysiert, sodass die erwarteten Effekte, wie sie nachfolgend offengelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen.

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 1 rev.	Darstellung des sonstigen Ergebnisses	*	01.07.2012	Geschäftsjahr 2013
IAS 19 rev.	Leistungen an Arbeitnehmer	***	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 10	Konzernabschlüsse	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 12	Offenlegung von Anteilen an anderen Unternehmen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13	Bemessung zum beizulegenden Zeitwert	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRIC 20	Abtragungskosten in der Produktionsphase eines Tagebaus	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 9	Finanzinstrumente und damit zusammenhängende Änderungen zu IFRS 7 bezüglich Erstanwendung	**	01.01.2015	Geschäftsjahr 2015

* Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet.

** Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

*** Durch die Aufhebung der Korridormethode wird diese Änderung Auswirkungen auf die Konzernrechnung haben (siehe unten).

IAS 19 rev. Leistungen an Arbeitnehmer

Durch den Wegfall der Korridormethode werden die bis dato noch nicht erfassten versicherungsmathematischen Erfolge beim Restatement das Eigenkapital beeinflussen und inskünftig im Gesamtergebnis verbucht werden. Durch den Wegfall der Korridormethode im Jahr 2013 wird beim Restatement des Vorjahrs das Eigenkapital per 01.01.2012 mit rund CHF 12 Mio. belastet.

3 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und aus dem Detailhandel. Für die Beurteilung der Ertragskraft und der Vermögenslage jedes Segments werden die Konzernabschlussdaten aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien und Detailhandel. Der Restaurantbetrieb Clouds Gastro AG, welcher im Dezember 2011 seinen Betrieb aufnahm, wurde dem Segment Detailhandel zugeordnet. In der Regel wird im Segment Detailhandel der Umsatz unter anderem infolge des Weihnachtsgeschäfts im zweiten Halbjahr höher ausfallen. Ansonsten wird mit keinen saisonalen Umsatzeinflüssen gerechnet.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.–	01.01.–	01.01.–	01.01.–
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	204 154	203 789	(18 793)	(18 523)
– davon von Dritten und Nahestehenden	204 154	203 789	–	–
– davon vom anderen Segment	–	–	(18 793)	(18 523)
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	53	765	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	76 224	73 748	(225)	–
Übriger betrieblicher Ertrag	990	819	(112)	(1 284)
Betrieblicher Ertrag	281 421	279 121	(19 130)	(19 807)
Immobilienaufwand	32 911	31 310	54	–
Warenaufwand	35 443	34 681	(255)	–
Direkter betrieblicher Aufwand	68 354	65 991	(201)	–
Personalaufwand	22 761	19 221	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	20 871	21 986	(18 929)	(19 807)
Abschreibungen und Amortisationen	8 020	8 202	2 829	3 670
Wertminderungen Betriebsliegenschaften	–	11	–	11
Betriebsaufwand	51 652	49 420	(16 100)	(16 126)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	130 350	77 797	260	455
Betriebsgewinn (EBIT)	291 765	241 507	(2 569)	(3 226)
Finanzaufwand	59 136	61 146	–	–
Finanzertrag	3 281	1 547	–	–
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	942	11 140	–	–
Gewinn vor Ertragssteuern	236 852	193 048		

In der Spalte Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert. Zudem beinhalten diese Spalten die planmässigen Abschreibungen und Wertminderungen auf den Betriebsliegenschaften sowie die Elimination der im Segment Immobilien erfolgswirksam dargestellten Neubewertungen auf den selbst genutzten Renditeobjekten, welche in der Konzernrechnung als Betriebsliegenschaften ausgewiesen werden.

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2012 Total Segmente	01.01.– 30.06.2011 Total Segmente	01.01.– 30.06.2012 Segment Immobilien	01.01.– 30.06.2011 Segment Immobilien	01.01.– 30.06.2012 Segment Detailhandel	01.01.– 30.06.2011 Segment Detailhandel
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	222 947	222 312	213 944	213 295	9 003	9 017
– davon von Dritten und Nahestehenden	204 154	203 789	195 151	194 772	9 003	9 017
– davon vom anderen Segment	18 793	18 523	18 793	18 523	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	53	765	53	765	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	76 449	73 748	–	–	76 449	73 748
Übriger betrieblicher Ertrag	1 102	2 103	960	391	142	1 712
Betrieblicher Ertrag	300 551	298 928	214 957	214 451	85 594	84 477
Immobilienaufwand	32 857	31 310	32 857	31 310	–	–
Warenaufwand	35 698	34 681	–	–	35 698	34 681
Direkter betrieblicher Aufwand	68 555	65 991	32 857	31 310	35 698	34 681
Personalaufwand	22 761	19 221	818	710	21 943	18 511
Sonstiger						
Betriebsaufwand	39 800	41 793	14 066	15 817	25 734	25 976
Abschreibungen und Amortisationen	5 191	4 532	356	321	4 835	4 211
Wertminderungen						
Betriebsliegenschaften	–	–	–	–	–	–
Betriebsaufwand	67 752	65 546	15 240	16 848	52 512	48 698
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	130 090	77 342	130 090	77 342	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	294 334	244 733	296 950	243 635	(2 616)	1 098

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag nach Produkten und Dienstleistungen

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Ertrag aus Vermietung und Verkauf von Immobilien	204 207	204 554
Detailhandelsertrag aus Warenhaus	64 556	68 798
Ertrag aus Hotellerie	11 668	4 950
Übriger betrieblicher Ertrag	990	819
Total betrieblicher Ertrag	281 421	279 121

Segmentbilanz

in CHF 1 000	30.06.2012 Total Konzern	31.12.2011 Total Konzern	30.06.2012 Eliminationen	31.12.2011 Eliminationen
Total Aktiven	8 693 731	8 612 269	(34 467)	(45 531)
Total Verbindlichkeiten	5 250 924	5 168 574	(34 467)	(45 531)
Investitionen ins Anlagevermögen	65 102	206 419	–	–

in CHF 1 000	30.06.2012 Total Segmente	31.12.2011 Total Segmente	30.06.2012 Segment Immobilien	31.12.2011 Segment Immobilien	30.06.2012 Segment Detailhandel	31.12.2011 Segment Detailhandel
Total Aktiven	8 728 198	8 657 800	8 611 664	8 526 246	116 534	131 554
Total Verbindlichkeiten	5 285 391	5 214 105	5 223 444	5 139 964	61 947	74 141
Investitionen ins Anlagevermögen	65 102	206 419	63 294	198 137	1 808	8 282

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

4 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	215 737	214 386
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(846)	(654)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	393	524
Abschreibung von Forderungen	(286)	(107)
Leerstände	(10 844)	(10 360)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	204 154	203 789
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	53	765
Detailhandelsumsatz, brutto	84 579	79 279
Rabatte	(8 353)	(5 518)
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(4)	(12)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	2	–
Abschreibung von Forderungen	–	(1)
Detailhandelsumsatz, netto	76 224	73 748
Übriger betrieblicher Ertrag	990	819
Total betrieblicher Ertrag	281 421	279 121

Die Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste und Abschreibungen) in der Berichtsperiode betragen CHF 11.583 Mio. [CHF 10.597 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 5.4% [4.9%] entspricht. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 45.

Als zweites Geschäftssegment gilt der Detailhandel. Die Clouds Gastro AG, welche im Dezember 2011 ihren Betrieb aufnahm, wurde dem Segment Detailhandel zugeordnet. Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 76.224 Mio. [CHF 73.748 Mio.]. Die Zunahme der Rabatte im Detailhandel erfolgte aufgrund eines Abbaus von Überlager, indem die Rabattstruktur während der Ausverkaufszeit einmalig erhöht wurde.

Per 30.06.2012 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Mietertrags und Baurechtszinsetrags der Renditeliegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2012		30.06.2011	
	30.06.2012 Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	30.06.2011 Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	15.0	63 125	15.5	65 100
Über 1 Jahr	8.5	35 624	11.5	48 457
Über 2 Jahre	10.8	45 468	6.7	28 097
Über 3 Jahre	6.9	28 903	11.6	48 558
Über 4 Jahre	8.6	36 128	7.8	32 771
Über 5 Jahre	7.5	31 757	6.3	26 724
Über 6 Jahre	3.7	15 617	5.0	20 918
Über 7 Jahre	3.5	14 866	3.5	14 585
Über 8 Jahre	10.3	43 466	4.2	17 468
Über 9 Jahre	5.0	20 863	6.8	28 616
Über 10 Jahre	20.2	85 126	21.1	88 768
Total	100.0	420 941	100.0	420 062

* enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte etc.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt.

Per Bilanzstichtag 30.06.2012 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 25.0% [29.0%] des künftigen jährlichen Nettomiet- beziehungsweise Baurechtszinsetrags. Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2012 Anteil in %		30.06.2011 Anteil in %
Coop	8.0	Coop	9.6
Migros	5.2	Migros	5.6
UBS	4.4	UBS	5.2
Swisscom	3.9	Credit Suisse Group	4.7
Credit Suisse Group	3.5	Swisscom	3.9

Mietverträge stellen gemäss IAS 17 Leasinggeschäfte dar. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert; bei Verkaufsräumlichkeiten werden zum Teil zusätzlich Umsatzmieten vereinbart. Die Mietverträge werden in der Regel für eine Mietdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen, oft versehen mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

5 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Löhne und Gehälter	19 106	15 543
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	497	497
Sozialaufwand	1 986	1 635
Personalvorsorge	(59)	538
Diverse Personalaufwände	1 203	950
Spesen Personal und Verwaltungsrat	28	58
Total Personalaufwand	22 761	19 221
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	734	579

Swiss Prime Site beschäftigte am 30.06.2012 734 [579] Mitarbeitende. Die Zunahme des Personalaufwands und der Mitarbeitenden resultierte hauptsächlich aus der Eröffnung des Restaurants Clouds, welches im Dezember 2011 seinen Betrieb aufnahm.

Für die Berechnung der Personalvorsorgeverpflichtungen wurden die technischen Grundlagen BVG 2010 als Generationentafel [Periodentafel] verwendet, mit welcher die zukünftige Zunahme der Lebenserwartung (im Berechnungsmodell) bereits berücksichtigt wurde.

6 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Aufwertungen	157 456	143 460
Abwertungen	(27 106)	(65 663)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	130 350	77 797

Gemäss IAS 40 sind die Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften zum Fair Value zu bilanzieren. Das Gesamtportfolio (ohne Betriebsliegenschaften) erfuhr in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 130.350 Mio. [CHF 77.797 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 12 «Renditeliegenschaften» enthalten.

7 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Zinsaufwand	59 136	61 145
Anderer Finanzaufwand	–	1
Total Finanzaufwand	59 136	61 146

Der Finanzaufwand wurde sowohl an die nahestehende Credit Suisse-Gruppe (CHF 12.270 Mio. [CHF 11.647 Mio.]) als auch an Dritte vergütet. Dabei kamen stets marktconforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 14 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 15 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»).

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Zinsertrag	410	521
Dividendertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	102	24
Erfolgswirksame Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	2 769	502
Anderer Finanzertrag	–	500
Total Finanzertrag	3 281	1 547

Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen bei der nahestehenden Credit Suisse AG (CHF 0.064 Mio. [CHF 0.098 Mio.]) und Dritten erzielt.

8 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	9 919	9 335
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	2 300	827
Total laufende Ertragssteuern	12 219	10 162
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	46 290	34 405
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(208)	(904)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(2 216)	(3 892)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	(81)	–
Übrige latente Steuern	555	878
Total latente Steuern	44 340	30 487
Total Ertragssteuern	56 559	40 649

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 44.340 Mio. [CHF 30.487 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen.

9 GEWINN PRO AKTIE

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinns pro Aktie beziehungsweise des verwässerten Gewinns pro Aktie zur Anwendung kam, war das ausgewiesene, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Ergebnis. Gemäss IAS 33 wurde neben dem unverwässerten Gewinn pro Aktie auch der verwässerte Gewinn pro Aktie dargestellt.

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Ausgegebene Aktien per 01.01.	54 368 714	54 368 714
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlung vom April 2012	73 523	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	(4 244)	(44 037)
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	54 437 993	54 324 677

Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und NAV pro Aktie

in CHF 1	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011
Gewinn pro Aktie, gewichtet	3.31	2.81
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	3.06	2.61
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	77.26	72.04
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	63.11	59.50

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 180.293 Mio. [CHF 152.399 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 185.766 Mio. [CHF 155.639 Mio.]. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien von 54 437 993 [54 324 677] wurde reduziert um die gewichtete Anzahl von 73 523 Aktien aus Ausgabe infolge Wandlung und erhöht um die effektive Anzahl gewandelter Aktien von 187 088 sowie um die Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 6 252 832 [5 363 155] auf 60 804 390 [59 687 832] Aktien als Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie.

Im April 2012 fanden Wandlungen im Umfang von nominal CHF 13.450 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010 bis 20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.863 Mio. beziehungsweise 187 088 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.364 Mio.

Wandelpreis und gewichtete Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%igen Wandlung

	30.06.2012 Wandelpreis in CHF	30.06.2012 Anzahl möglicher Aktien	30.06.2011 Wandelpreis in CHF	30.06.2011 Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 286.550 Mio. (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)	71.89	3 985 951	71.89	4 173 042
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	83.97	2 266 881	83.97	1 190 113
Total gewichtete Anzahl möglicher Aktien		6 252 832		5 363 155

Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich in Erläuterung 15 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

10 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

Gemäss IFRS 5 wurden die zum Verkauf gehaltenen Aktiven separat bilanziert.

in CHF 1 000	30.06.2012	31.12.2011
Belp, Aemmenmattstrasse 43	19 500	19 260
Burgdorf, Industrie Buchmatt	14 750	14 470
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	20 880	20 780
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	8 009	7 774
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 085	895
Moosseedorf, Moosseestrasse 21	1 973	1 939
Moosseedorf, Moosseestrasse 23	3 003	3 243
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	4 393	4 390
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 248	4 713
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft	–	8 500
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	77 841	85 964

Für den Verkauf vorgesehen waren verschiedene, nicht strategiekonforme Liegenschaften des Segments Immobilien.

Die zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften wurden analog den im Anlagevermögen ausgewiesenen Renditeliegenschaften zum Fair Value bilanziert. Beim Verkaufsabschluss wird die Zahlung durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Grossbank oder einer Versicherung sichergestellt.

Die Erfolge aus der Veräusserung wurden im Verkaufserfolg Liegenschaften, netto, verbucht (siehe Erläuterung 4 «Betrieblicher Ertrag»).

11 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Bei den assoziierten Unternehmen handelte es sich um die folgenden, auf der Basis der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen:

in CHF 1 000	30.06.2012	31.12.2011
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 240	2 246
Parkgest Holding SA, Genève	10 155	8 701
Parking Riponne S.A., Lausanne	10 274	1 666
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Anfang der Periode	22 669	12 613
Anteiliges Ergebnis der Periode	942	12 003
Abzüglich erhaltene Dividenden	(1 947)	(1 947)
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Ende der Periode	21 664	22 669

Die Equity-Bewertung der assoziierten Unternehmen im Vorjahr erfolgte aufgrund neuer Informationen. Infolge eingeschränkter Möglichkeiten zur Einflussnahme auf diese Gesellschaften ist es Swiss Prime Site nicht möglich, zeitnah relevante Finanzinformationen zu erhalten. Nach der Equity-Bewertung entsprach der Wert dieser Beteiligungen den zu erwartenden Geldflüssen aus diesen Unternehmen.

12 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	Total Fair Value
Bestand 01.01.2011	35 380	6 704 314	311 472	130 625	7 181 791	558 070	7 739 861
Folgeinvestitionen	–	13 388	24	630	14 042	100 125	114 167
Übertrag Bauland in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	(895)	–	–	895	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bauland*	1 458	–	–	(1 458)	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	(31 250)	(31 250)	–	(31 250)
Positive Fair Value-Anpassung	1 802	112 397	5 469	269	119 937	23 523	143 460
Negative Fair Value-Anpassung	(7)	(61 657)	(197)	(1 214)	(63 075)	(2 588)	(65 663)
Saldo Fair Value-Anpassung							
1. Halbjahr 2011	1 795	50 740	5 272	(945)	56 862	20 935	77 797
Bestand 30.06.2011	37 738	6 768 442	316 768	98 497	7 221 445	679 130	7 900 575
Käufe/Neubauten	–	–	–	–	–	67 567	67 567
Folgeinvestitionen	–	105 063	443	1 465	106 971	(92 651)	14 320
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bauland*	29	–	–	(29)	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	–	537 470	–	–	537 470	(537 470)	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(6 840)	–	6 840	–	–	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften**	–	2 224	–	–	2 224	–	2 224
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften**	–	(53 202)	–	–	(53 202)	–	(53 202)
Abgänge aus Verkauf	–	(187 740)	–	(19 870)	(207 610)	–	(207 610)
Positive Fair Value-Anpassung	3 055	181 712	8 895	1 622	195 284	(22 248)	173 036
Negative Fair Value-Anpassung	(17)	(72 899)	166	(2 561)	(75 311)	2 588	(72 723)
Saldo Fair Value-Anpassung							
2. Halbjahr 2011	3 038	108 813	9 061	(939)	119 973	(19 660)	100 313
Bestand 31.12.2011	40 805	7 274 230	326 272	85 964	7 727 271	96 916	7 824 187
Käufe/Neubauten	–	–	–	–	–	11 978	11 978
Folgeinvestitionen	(314)	22 076	108	–	21 870	29 446	51 316
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften**	–	13 591	–	–	13 591	–	13 591
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften**	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	(8 500)	(8 500)	–	(8 500)
Positive Fair Value-Anpassung	747	144 501	6 579	1 082	152 909	4 547	157 456
Negative Fair Value-Anpassung	–	(26 125)	(9)	(705)	(26 839)	(267)	(27 106)
Saldo Fair Value-Anpassung							
1. Halbjahr 2012	747	118 376	6 570	377	126 070	4 280	130 350
Bestand 30.06.2012	41 238	7 428 267	332 950	77 841	7 880 296	142 620	8 022 916

* Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld, wurde in Bauland umgegliedert.

** Umgliederung diverser Betriebsliegenschaften in/von Renditeliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 13 «Betriebsliegenschaften»

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegens- schaften	Liegens- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total
Brandversicherungswerte*							
Am 01.01.2011	3 161	5 535 480	254 156	186 985	5 979 782	471 757	6 451 539
Am 01.01.2012	13 435	5 823 929	299 957	94 211	6 231 532	95 624	6 327 156
Am 30.06.2012	3 443	5 760 597	257 366	85 343	6 106 749	132 735	6 239 484
Nettomietertag							
01.01.–30.06.2011	158	188 906	8 720	2 697	200 481	3 308	203 789
01.01.–30.06.2012	182	193 583	8 172	2 217	204 154	–	204 154
Leerstands- und Inkassoverluste in %							
01.01.–30.06.2011	–	4.7	4.5	23.9	5.0	–	4.9
01.01.–30.06.2012	0.6	5.4	3.7	9.9	5.4	–	5.4
Verkaufserfolge							
01.01.–30.06.2011 Gewinne	–	–	–	1 996	1 996	–	1 996
01.01.–30.06.2011 Verluste	–	–	–	(1 231)	(1 231)	–	(1 231)
01.01.–30.06.2012 Gewinne	–	–	–	53	53	–	53
01.01.–30.06.2012 Verluste	–	–	–	–	–	–	–

* Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesensversicherungen abgeschlossen.

Die Fair Value-Anpassungen erfolgten aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften, der Liegenschaften im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.3% bis 5.7% [3.4% bis 5.8%]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 4.26% [4.38% per 31.12.2011].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 9 [10] Renditeliegenschaften für den Verkauf bestimmt (siehe Erläuterung 10 «Zum Verkauf gehaltene Aktiven»).

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Bern, Wankdorfallee/ Hauptsitz Post, Majowa	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das neue Dienstleistungsgebäude umfasst rund 33 700 m² Mietflächen für circa 1 800 Arbeitsplätze im zweiten bis siebten Obergeschoss. Auf der ersten Etage entstehen ein Konferenzzentrum und im Erdgeschoss das Personalrestaurant für 450 Personen. In den Untergeschossen sind 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze vorgesehen. Das Projekt wird nach den anspruchsvollen und umfassenden Kriterien der Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) erstellt. • Projektstand: Die Baubewilligung wurde im August 2011 rechtskräftig. Mit den Ausubarbeiten wurde Anfang Mai 2012 begonnen. Die Grundsteinlegung findet am 26.09.2012 statt. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist vollumfänglich an die Schweizerische Post vermietet. • Fertigstellung: Herbst 2014
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Verschiebung des Direktionsgebäudes der ehemaligen Werkzeug- und Maschinenfabrik Oerlikon (MFO). Das historische Gebäude musste der Durchmesserlinie der SBB weichen. Das 6 200 Tonnen schwere und 80 Meter lange Backsteinhaus wurde am 22. und 23.05.2012 auf Stahlrollen rund 60 Meter versetzt. • Projektstand: Derzeit sind die Ausbau- und Abschlussarbeiten im Gange. Die Übergabe des Landanteils an die SBB fand Ende August 2012 statt. • Vermietungsstand*: 100% • Fertigstellung: Ende Dezember 2012
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Dienstleistungsgebäude umfasst rund 40 000 m² Büroflächen für circa 2 400 Arbeitsplätze, diverse Sitzungsräume und ein Personalrestaurant für etwa 900 Personen. In den Untergeschossen befinden sich neben 230 Parkplätzen auch Lager- und Nebenräume. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau, aus welchem sich in der Südostecke ein 63 Meter hoher Turm mit 18 Geschossen erhebt. Das Ensemble fügt sich nahtlos in die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten zwischen Andreas- und Hagenholzstrasse ein. • Projektstand: Per Bilanzstichtag sind die Aushubarbeiten abgeschlossen. Mit den Rohbauarbeiten wurde im März 2012 begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 02.05.2012 statt. Die Rohbauvollendung ist auf Mitte 2013 vorgesehen. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist per 01.07.2014 vollumfänglich an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. • Fertigstellung: Mit den Mieterausbauten kann ab Mitte 2013 begonnen werden. Der gesamte Neubau ist Mitte 2014 bezugsbereit.
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Wohnüberbauung westlich des Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21 800 m² 137 Miet- und 82 Eigentumswohnungen umfassen. In den Erdgeschossen sind auf einer Fläche von rund 2 400 m² soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen geplant. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, mit einem grossen, parkähnlichen Innenhof. • Projektstand: Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und ist im März 2012 rechtskräftig geworden. Der Bau respektive Rückbau begann im Juli 2012. • Vermietungsstand*: 0% • Fertigstellung: Frühling 2015

* Die Angaben zum Vermietungsstand verstehen sich per 30.06.2012.

13 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	30.06.2012	31.12.2011
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	340 923	280 423
Zugänge	–	918
Abgänge	(21)	–
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	6	53 202
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(13 591)	(2 224)
Transfer Abschreibungen	(2 830)	(4 392)
Positive Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	2 733	13 105
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	(164)	(109)
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	327 056	340 923
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	2 830	4 392
Wertminderungen	–	–
Transfer Abschreibungen	(2 830)	(4 392)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	327 056	340 923

Teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt wurden die Liegenschaften Frobургstrasse 1 in Olten, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands in Zürich und Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy. Die Liegenschaft Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern a.A. wurde per 28.02.2012 in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel.

Die Betriebsliegenschaften werden aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch den unabhängigen Bewertungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, mittels der Discounted-Cashflow-Methode bewertet.

Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 4.0% bis 4.6% [4.0% bis 4.8%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 301.786 Mio. [CHF 318.149 Mio.] gewesen.

Die Transfer Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, welche gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

14 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	6 794	8 184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	1 051	280
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 845	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	467 566	495 249
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	248 000	42 175
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	715 566	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	20 201	23 667
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20 201	23 667
Anzahlungen Dritte	84 211	85 556
Anzahlungen Nahestehende	2	2
Total Anzahlungen	84 213	85 558
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	21 910	48 889
Passive Rechnungsabgrenzungen	62 301	85 361
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	912 036	789 363

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zeigten grösstenteils Verpflichtungen aus Nebenkostenabrechnungen sowie aus Liegenschafts- und Warenrechnungen.

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich um Hypotheken. Die Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe von nominal CHF 175.000 Mio. wurde am 05.07.2011 zurückbezahlt.

CHF 50.545 Mio. [CHF 74.768 Mio.] der passiven Rechnungsabgrenzungen waren Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten). Die weiteren Abgrenzungen waren für Waren- und Dienstleistungen aus dem Detailhandel CHF 1.391 Mio. [CHF 1.981 Mio.] sowie für Verwaltungs- und Werbeaufwand und für Revisions- und Bewertungshonorare CHF 8.322 Mio. [CHF 6.488 Mio.]. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 2.043 Mio. [CHF 2.044 Mio.] sowie auf Übriges CHF 0.000 Mio. [CHF 0.080 Mio.].

Es bestanden für die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten keine weiteren ausserordentlichen vertraglichen Verpflichtungen («debt covenants»).

15 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 2 871.668 Mio. [CHF 2 941.807 Mio.], einer [einer] Anleihe aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 201.604 Mio. [CHF 202.373 Mio.] und zwei [zwei] Wandelanleihen von CHF 468.860 Mio. [CHF 481.097 Mio.].

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 542.132 Mio. [CHF 3 625.277 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen, bilanziert. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios 51.0% [51.0%].

Wandelanleihen

Am 20.01.2010 wurde von Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagvolumen	CHF 286.550 Mio. (Buchwert am 30.06.2012 CHF 281.964 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01.
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

Jede einzelne Anleihe mit Nennwert von CHF 5 000 ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

Die aus der Wandeloption resultierende Eigenkapitalkomponente wurde direkt im Eigenkapital erfasst. Die übrigen eingebetteten Optionen der Wandelanleihe (vorzeitige Rückzahlungsoption von Swiss Prime Site unter gewissen Voraussetzungen («clean-up call» und «share price appreciation call») sowie die unter gewissen Bedingungen gewährte Put-Option («delisting of shares put»)) sind in der Fremdkapitalkomponente enthalten und wurden nicht separat bilanziert.

Im April 2012 wurden 2 690 Anteile dieser Anleihe gewandelt. Daraus erfolgte eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.863 Mio. beziehungsweise 187 088 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.364 Mio.

Am 21.06.2011 wurde von Swiss Prime Site AG eine zweite Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten emittiert:

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 30.06.2012 CHF 186.896 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 83.97
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

Jede einzelne Anleihe mit Nennwert von CHF 5 000 ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt. Es fand keine Wandlung statt.

Die aus der Wandeloption resultierende Eigenkapitalkomponente wurde direkt im Eigenkapital erfasst. Die übrigen eingebetteten Optionen der Wandelanleihe (vorzeitige Rückzahlungsoption von Swiss Prime Site unter gewissen Voraussetzungen («clean-up call» und «issuer call») sowie die unter gewissen Bedingungen gewährte Put-Option («delisting of shares put»)) sind in der Fremdkapitalkomponente enthalten und wurden nicht separat bilanziert.

Anleihe

Die Anleihe aus der ehemaligen Jelmoli-Gruppe weist folgende Eckwerte aus:

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2012 CHF 201.605 Mio.)
Zinssatz	4.625% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	8 Jahre (11.07.2005–11.07.2013)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	2 190 735 (JEL05)

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Die Übersicht über die künftigen vertraglichen Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten stellte sich per Bilanzstichtag folgendermassen dar:

in CHF 1 000	30.06.2012 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 845	7 845	7 845	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	715 566	720 320	530 268	190 052	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20 201	20 201	20 201	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 542 132	3 978 577	48 363	49 148	612 069	1 683 726	1 585 271
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 285 744	4 726 943	606 677	239 200	612 069	1 683 726	1 585 271
Derivate mit negativem Fair Value	23 360	20 323	4 155	4 107	7 154	4 907	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	23 360	20 323	4 155	4 107	7 154	4 907	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 309 104	4 747 266	610 832	243 307	619 223	1 688 633	1 585 271
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		329 857	39 626	37 889	60 960	125 985	65 397
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		105 677	11 653	11 180	19 689	40 781	22 374
Total Zinszahlungen		435 534	51 279	49 069	80 649	166 766	87 771
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 295 363	339 352	130 131	451 420	1 185 960	1 188 500
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		968 000	188 000	60 000	80 000	331 000	309 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 263 363	527 352	190 131	531 420	1 516 960	1 497 500

in CHF 1 000	31.12.2011 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 464	8 464	8 464	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	537 424	544 315	294 916	249 399	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	23 667	23 667	23 667	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 625 277	4 100 942	50 580	51 399	605 153	1 671 937	1 721 873
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 194 832	4 677 388	377 627	300 798	605 153	1 671 937	1 721 873
Derivate mit negativem Fair Value	26 042	25 464	4 284	4 291	8 571	8 318	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	26 042	25 464	4 284	4 291	8 571	8 318	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 220 874	4 702 852	381 911	305 089	613 724	1 680 255	1 721 873
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		365 867	43 531	39 879	68 369	74 874	139 214
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		112 209	11 597	11 567	20 692	26 194	42 159
Total Zinszahlungen		478 076	55 128	51 446	89 061	101 068	181 373
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 377 006	258 193	239 352	406 092	1 269 869	1 203 500
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		790 175	32 175	10 000	110 000	301 000	337 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 167 181	290 368	249 352	516 092	1 570 869	1 540 500

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.1 [4.5] Jahre.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	30.06.2012		31.12.2011	
	30.06.2012 Total	Davon ggb. Nahe- stehenden	31.12.2011 Total	Davon ggb. Nahe- stehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 146 300	230 000	860 710	20 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	761 500	157 000	740 500	157 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	1 077 000	158 000	1 222 500	158 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	525 500	265 000	505 500	245 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	412 350	158 000	497 025	210 175
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	340 713	–	340 946	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 263 363	968 000	4 167 181	790 175

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.6% [2.8%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

16 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2012	31.12.2011
2012	115 199	101 693
2013	157 665	60 500
2014	66 231	–
2015	6 433	–
Total zukünftige Verpflichtungen	345 528	162 193

Am 11.12.2006 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 15.05.2009 ein Nachtrag über total CHF 75.385 Mio. unterzeichnet zur Erstellung der Geschäftsliegenschaft Stücki Business Park mit fünf Gebäuden an der Hochbergerstrasse in Basel. Die Gebäude wurden im Geschäftsjahr 2011 fertiggestellt. Die für das Jahr 2012 noch ausstehenden Zahlungen von CHF 1.000 Mio. wurden im ersten Halbjahr vollumfänglich geleistet [CHF 1.000 Mio.].

Am 19.12.2007 wurde mit ARGE Losinger/Steiner ein Totalunternehmervertrag über CHF 248.200 Mio. zur Erstellung des Prime Tower inklusive der Annexbauten Cubus und Diagonal auf dem Maag-Areal in Zürich West abgeschlossen. Der Bau wurde im Herbst 2011 fertiggestellt. Die für das Jahr 2012 noch ausstehenden Schlusszahlungen von CHF 9.328 Mio. wurden im ersten Halbjahr vollumfänglich geleistet [CHF 9.328 Mio.].

Im Januar 2011 wurde das Neubauprojekt SkyKey an der Hagenholzstrasse 60 in Zürich erworben. Mit dem Erwerb ist Swiss Prime Site in den bestehenden Totalunternehmervertrag mit Steiner AG vom 23.11.2010 eingetreten. Für die Erstellung des Gebäudes sind unter diesem Vertrag Zahlungen von insgesamt CHF 168.000 Mio. bis voraussichtlich Ende 2013 zu leisten. Bis zur geplanten Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 127.550 Mio. [CHF 147.700 Mio.] an.

Am 17.06.2011 wurde mit Iten AG, Morgarten, ein Werkvertrag betreffend Verschiebung der Liegenschaft Affolternstrasse 52 in Zürich (MFO-Gebäude) abgeschlossen. Der Werkvertrag inklusive Nachträgen sieht Zahlungen von total CHF 7.670 Mio. vor. Bis zum Abschluss der Arbeiten im Dezember 2012 fallen noch Zahlungen von CHF 2.202 Mio. [CHF 4.165 Mio.] an.

Am 12.03.2012 wurde mit Losinger Marazzi AG, Köniz, ein Totalunternehmervertrag zur Erstellung des Neubauprojekts Majowa im Gebiet WankdorfCity in Bern abgeschlossen. Für die Erstellung des Gebäudes sind unter diesem Vertrag Zahlungen von insgesamt CHF 131.876 Mio. bis voraussichtlich Ende 2014 zu leisten. Bis zur geplanten Fertigstellung fallen noch Zahlungen im Betrag von CHF 123.876 Mio. an.

Am 23.05.2012 wurde mit Steiner AG, Zürich, ein Totalunternehmervertrag zur Erstellung des Neubauprojekts Maaghof Nord und Ost in Zürich abgeschlossen. Für die Erstellung des Gebäudes sind unter diesem Vertrag Zahlungen von insgesamt CHF 91.900 Mio. bis voraussichtlich Mitte 2015 zu leisten. Bis zur geplanten Fertigstellung fällt noch der Gesamtbetrag von CHF 91.900 Mio. an.

Die Tochtergesellschaft SPS Beteiligungen Alpha AG hält 31.0% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärsbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR betrug per 31.12.2011 CHF 0.934 Mio. [CHF 0.951 Mio.] (Stand Abschluss 2011 [2010]).

Eventualverbindlichkeiten

Es bestanden am Bilanzstichtag keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

17 BETEILIGUNGEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Beteiligungen	Zweck	30.06.2012 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Clouds Gastro AG, Zürich, CH	Restaurantbetrieb	500	500
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000

Assoziierte Unternehmen	Zweck	30.06.2012 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

18 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde am 30.08.2012 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen 30.06.2012 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06.2012 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 218 000.00	13 430 000.00	294 878.75	0.00	294 878.75	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 472 000.00	6 990 000.00	211 521.40	3 613.65	207 907.75	1.7
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	67 942 356.01	85 990 000.00	3 457 063.50	0.00	3 457 063.50	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 408 021.00	6 334 000.00	223 658.40	0.00	223 658.40	0.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 484 000.00	8 348 000.00	202 295.10	0.00	202 295.10	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 697 000.00	8 102 000.00	195 728.20	0.00	195 728.20	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	33 849 000.00	38 730 000.00	1 026 507.00	0.00	1 026 507.00	0.0
Basel, Barfüsserplatz 3	23 519 000.00	32 800 000.00	739 796.60	29 294.00	710 502.60	4.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 910 000.00	16 330 000.00	401 432.60	0.00	401 432.60	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	26 780 000.00	700 883.40	0.00	700 883.40	0.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	35 670 000.00	704 568.10	22 940.10	681 628.00	3.3
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	35 930 000.00	844 620.00	0.00	844 620.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 504 000.00	54 830 000.00	1 472 325.48	755 409.48	716 916.00	51.3
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 346 000.00	27 180 000.00	754 324.02	44 000.52	710 323.50	5.8
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 329 000.00	2 430 000.00	244 856.70	1 740.00	243 116.70	0.7
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	3 903 000.00	123 900.00	0.00	123 900.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 170 000.00	2 085 000.00	51 548.10	44 382.60	7 165.50	86.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stüchi Business Park 60A–E	99 865 000.00	95 710 000.00	3 418 141.68	1 443 937.20	1 974 204.48	42.2
Basel, Hochbergerstrasse 62	1 457 000.00	9 579 000.00	212 136.00	0.00	212 136.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stüchi Shopping	277 185 000.00	325 230 000.00	10 082 499.24	863 790.19	9 218 709.05	8.6
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	171 822 000.00	187 160 000.00	5 078 184.72	325 000.00	4 753 184.72	6.4
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	50 050 000.00	1 344 378.38	143 532.72	1 200 845.66	10.7
Basel, Rebgrasse 20	48 062 000.00	37 060 000.00	1 291 558.27	1 559.55	1 289 998.72	0.1
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 496 585.50	4 214 000.00	127 407.30	0.00	127 407.30	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	34 717 000.00	19 500 000.00	808 638.80	183 516.25	625 122.55	22.7
Bern, Bahnhofplatz 9	8 441 000.00	12 520 000.00	226 358.00	0.00	226 358.00	0.0
Bern, Genfergasse 14	84 239 000.00	104 800 000.00	2 147 198.25	0.00	2 147 198.25	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 022 000.00	10 880 000.00	294 214.20	0.00	294 214.20	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 846 000.00	111 320 000.00	3 291 719.40	0.00	3 291 719.40	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 660 000.00	46 730 000.00	1 443 240.00	3 000.00	1 440 240.00	0.2
Bern, Weltpoststrasse 5	85 769 000.00	44 560 000.00	3 152 873.40	1 050 957.80	2 101 915.60	33.3
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	7 901 000.00	258 170.10	570.00	257 600.10	0.2
Brugg, Hauptstrasse 2	11 906 000.00	13 490 000.00	513 377.09	86 651.25	426 725.84	16.9
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 797 000.00	212 680.44	2 204.00	210 476.44	1.0
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 284 000.00	277 566.40	6 690.00	270 876.40	2.4
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 750 000.00	396 835.80	0.00	396 835.80	0.0

* Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	61	3.1	2 492	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0.0	4 880	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0.0	3 672	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0.0	212	nein	1927	1975, Totalsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0.0	366	nein	1953	1975, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0.0	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005, Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	239	6.2	751	nein	1874	1993, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	1870/2005	2005, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0.0	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	148	5.2	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	5 139	68.9	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	378	5.6	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	875	98.1	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	16 108	42.5	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2011		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	5 969	11.0	46 416	ja, bei Bau weitgehend saniert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeurm	0	0.0	1 230	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 431	15.7	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	0	0.0	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0.0	3 839	ja, kein Handlungsbedarf	1962		29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	2 176	23.4	5 863	ja, kein Handlungsbedarf	1991		01.11.1999	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0.0	73 172	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2008/2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981	2011, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	15 381	100.0	31 074	nein	1975/1985		01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 882	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	2 006	45.5	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	30	1.7	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	144	7.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht

* Der Kataster der belasteten Standorte enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen beziehungsweise werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannte, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	97 763 000.00	148 500 000.00	4 487 171.39	15 030.00	4 472 141.39	0.3
Cham , Dorfplatz 2	4 462 000.00	4 783 000.00	126 428.25	0.00	126 428.25	0.0
Conthey , Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 822 000.00	191 612.70	0.00	191 612.70	0.0
Conthey , Route Cantonale 4	14 889 000.00	20 700 000.00	685 611.28	9 345.00	676 266.28	1.4
Conthey , Route Cantonale 11	16 507 353.99	29 440 000.00	944 224.60	4 179.00	940 045.60	0.4
Dietikon , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	7 359 000.00	9 461 000.00	254 108.20	4 480.00	249 628.20	1.8
Dietikon , Kirchstrasse 20	8 193 000.00	10 640 000.00	327 378.45	0.00	327 378.45	0.0
Dietikon , Zentralstrasse 12	4 103 000.00	5 092 000.00	243 754.80	660.00	243 094.80	0.3
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	5 485 000.00	6 168 000.00	223 926.00	0.00	223 926.00	0.0
Eyholz , Kantonsstrasse 79	3 506 000.00	4 781 000.00	144 438.30	0.00	144 438.30	0.0
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	7 835 000.00	9 482 000.00	285 133.80	0.00	285 133.80	0.0
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 807.85	20 880 000.00	567 944.60	38 540.00	529 404.60	6.8
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	10 757 161.00	11 390 000.00	357 434.80	21 567.75	335 867.05	6.0
Genève , Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	74 720 000.00	1 563 588.00	0.00	1 563 588.00	0.0
Genève , Place Cornavin 10	15 476 000.00	25 600 000.00	644 538.40	0.00	644 538.40	0.0
Genève , Place du Molard 2–4	140 244 000.00	215 850 000.00	4 274 909.70	0.00	4 274 909.70	0.0
Genève , Route de Meyrin 49	57 370 000.00	63 090 000.00	1 839 671.95	42 651.25	1 797 020.70	2.3
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	18 380 000.00	165 946.00	0.00	165 946.00	0.0
Genève , Rue de Rive 3	16 861 000.00	31 190 000.00	677 966.40	26 989.50	650 976.90	4.0
Genève , Rue du Rhône 48–50	133 570 000.00	424 340 000.00	9 002 386.50	9 790.10	8 992 596.40	0.1
Glatbrugg , Schaffhauserstrasse 59	5 416 000.00	5 251 000.00	193 049.10	82 478.70	110 570.40	42.7
Gossau , Wilerstrasse 82	14 953 000.00	19 400 000.00	556 484.40	0.00	556 484.40	0.0
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	62 711 000.00	55 130 000.00	731 608.62	1 097.55	730 511.07	0.2
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	160 728 000.00	247 690 000.00	7 585 139.30	1 850.15	7 583 289.15	0.0
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	5 012 428.57	8 009 000.00	228 912.25	0.00	228 912.25	0.0
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 849 000.00	301 761.90	0.00	301 761.90	0.0
Holderbank , Hauptstrasse 43	2 290 006.00	2 899 000.00	110 610.90	0.00	110 610.90	0.0
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	7 885 000.00	11 590 000.00	303 675.60	1 600.00	302 075.60	0.5
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 441 000.00	216 778.50	0.00	216 778.50	0.0
Lachen , Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 499 000.00	170 743.50	0.00	170 743.50	0.0
Lausanne , Avenue de Chailly 1	3 144 000.00	3 473 000.00	111 346.00	0.00	111 346.00	0.0
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 874 276.00	15 060 000.00	481 560.80	0.00	481 560.80	0.0
Lausanne , Rue du Pont 5	38 701 000.00	125 650 000.00	3 430 732.45	21 127.60	3 409 604.85	0.6
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 921 000.00	26 660 000.00	776 606.40	9 600.00	767 006.40	1.2

* Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2012 m ² %		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	144	0.4	14 372	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham , Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey , Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum
Conthey , Route Cantonale 4	86	1.7	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey , Route Cantonale 11	83	1.1	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dietikon , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon , Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon , Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz , Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 729	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	392	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf , Schneckerstrasse 1	254	5.9	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève , Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève , Place du Molard 2-4	0	0.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Route de Meyrin 49	0	0.0	9 890	nein	1987		01.04.2001	Alleineigentum
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0.0	285	nein	1974/1985	1981, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Genève , Rue de Rive 3	269	14.2	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Rue du Rhône 48-50	0	0.0	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	595	36.1	1 429	nein	1972	1990, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Gossau , Wilerstrasse 82	0	0.0	13 064	ja, nur Parzelle 4415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	0	0.0	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0.0	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	0	0.0	3 550	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank , Hauptstrasse 43	0	0.0	4 169	Kataster im Aufbau	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0.0	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne , Rue du Pont 5	267	1.3	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	65	1.0	2 365	nein	1956	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

* Der Kataster der belasteten Standorte enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen beziehungsweise werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannt, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Locarno, Parking Centro	10 520 000.00	15 150 000.00	599 292.10	0.00	599 292.10	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	1 024 000.00	33 139.80	0.00	33 139.80	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	18 808 000.00	26 500 000.00	845 163.45	0.00	845 163.45	0.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 162 822.00	59 550 000.00	1 558 839.50	0.00	1 558 839.50	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	13 490 000.00	303 439.35	0.00	303 439.35	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	14 810 000.00	331 242.00	0.00	331 242.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	48 993 000.00	50 770 000.00	1 643 238.45	98 544.64	1 544 693.81	6.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 820 000.00	3 278 000.00	83 698.20	0.00	83 698.20	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 538 000.00	2 143 000.00	96 215.10	0.00	96 215.10	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	5 053 861.00	3 003 000.00	129 674.70	21 000.00	108 674.70	16.2
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 025 000.00	7 582 000.00	255 204.00	7 806.00	247 398.00	3.1
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	497 600.00	18 480.00	1 800.00	16 680.00	9.7
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 399 000.00	144 807.30	23 230.00	121 577.30	16.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	13 536 000.00	15 660 000.00	37 338.00	0.00	37 338.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 228 000.00	38 470 000.00	1 177 796.00	14 000.00	1 163 796.00	1.2
Oberbüren, Buchental 2	5 740 992.00	11 910 000.00	383 461.80	0.00	383 461.80	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 821 059.00	4 726 000.00	191 715.60	0.00	191 715.60	0.0
Oberbüren, Buchental 3a	1 975 458.00	2 681 000.00	119 126.10	0.00	119 126.10	0.0
Oberbüren, Buchental 4	20 977 168.00	24 130 000.00	748 948.50	0.00	748 948.50	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 948.00	53 830 000.00	1 573 845.90	0.00	1 573 845.90	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 393 000.00	152 316.60	0.00	152 316.60	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 686 000.00	103 230 000.00	3 031 854.39	15 141.90	3 016 712.49	0.5
Oiten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	26 350 000.00	796 264.50	0.00	796 264.50	0.0
Oiten, Bahnhofquai 20	36 986 000.00	37 280 000.00	1 032 796.45	13 750.00	1 019 046.45	1.3
Oiten, Frobургstrasse 1	6 482 000.00	6 284 000.00	82 989.00	23 294.00	59 695.00	28.1
Oiten, Froburgstrasse 15	8 860 000.00	10 940 000.00	302 196.00	4 472.00	297 724.00	1.5
Oiten, Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	5 839 000.00	166 549.80	0.00	166 549.80	0.0
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 037 000.00	24 820 000.00	867 800.30	406 590.05	461 210.25	46.9
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	110 342 000.00	99 420 000.00	3 741 592.95	45 951.80	3 695 641.15	1.2
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 670 000.00	22 600 000.00	764 863.80	300.00	764 563.80	0.0
Payerne, Route de Bussy 2	14 954 184.04	21 460 000.00	612 940.50	0.00	612 940.50	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	103 514 000.00	125 280 000.00	3 618 685.74	171 916.98	3 446 768.76	4.8
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	12 069 000.00	12 560 000.00	666 390.00	0.00	666 390.00	0.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	15 996 000.00	18 180 000.00	539 120.85	1 346.75	537 774.10	0.2

* Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Locarno, Parking Centro	0	0.0	4 013	nein	1990	2001, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Locarno, Via delle Monache 8	0	0.0	2 409	nein	1989		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	0	0.0	13 150	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0.0	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	737	6.6	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Moosseedorf, Moosstrasse 23	642	42.2	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	117	3.8	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	67	5.9	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	9 349	98.5	1 938	nein	1902	1995, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	12 709	nein	1985	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 2	0	0.0	6 401	nein	1980	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3	0	0.0	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0.0	15 240	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	884	4.4	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 18	0	0.0	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Froburgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Oiten, Froburgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	5 846	48.9	12 922	nein	1907	2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1 542	1.9	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0.0	12 135	nein	1986	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne, Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	1 048	4.7	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0.0	1 648	nein	1992	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum

* Der Kataster der belasteten Standorte enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen beziehungsweise werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannt, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Romanel, Chemin du Marais 8	15 189 000.00	20 760 000.00	592 308.20	0.00	592 308.20	0.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	30 619 000.00	20 460 000.00	967 113.55	647 280.00	319 833.55	66.9
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 155 000.00	8 960 000.00	261 201.90	21 000.00	240 201.90	8.0
Solothurn, Amthausplatz 1	15 089 000.00	12 860 000.00	426 494.70	0.00	426 494.70	0.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	6 966 000.00	9 901 000.00	249 430.50	3 489.00	245 941.50	1.4
Spreitenbach, Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 248 000.00	113 157.30	0.00	113 157.30	0.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 801 000.00	105 120 000.00	3 246 791.75	363 081.90	2 883 709.85	11.2
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 262 000.00	25 310 000.00	673 126.00	0.00	673 126.00	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	3 794 000.00	4 628 000.00	111 984.00	0.00	111 984.00	0.0
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	201 673 000.00	285 170 000.00	8 275 403.58	45 087.45	8 230 316.13	0.5
Sursee, Moosgasse 20	7 513 766.00	11 440 000.00	327 249.60	0.00	327 249.60	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	3 794 000.00	5 189 000.00	134 062.50	0.00	134 062.50	0.0
Thun, Bälliz 67	13 114 000.00	15 580 000.00	283 317.00	0.00	283 317.00	0.0
Uster, Poststrasse 10	6 900 000.00	7 641 000.00	189 090.00	0.00	189 090.00	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	8 990 000.00	11 380 000.00	371 692.14	33 520.20	338 171.94	9.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	82 285 000.00	92 190 000.00	2 899 574.70	864 579.00	2 034 995.70	29.8
Vevey, Rue de la Clergère 1	11 262 000.00	11 270 000.00	359 838.00	0.00	359 838.00	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 100 000.00	16 910 000.00	400 862.40	23 995.50	376 866.90	6.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 106 000.00	68 970 000.00	1 705 762.10	0.00	1 705 762.10	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 495 000.00	8 870 000.00	157 587.60	0.00	157 587.60	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	70 897 000.00	79 030 000.00	2 396 390.40	0.00	2 396 390.40	0.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	11 170 000.00	312 870.00	1 200.00	311 670.00	0.4
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 851 000.00	15 310 000.00	366 978.00	0.00	366 978.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 485 000.00	32 920 000.00	1 227 652.29	0.00	1 227 652.29	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 872 000.00	108 560 000.00	2 861 592.95	0.00	2 861 592.95	0.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 900 000.00	136 160 000.00	3 559 456.50	0.00	3 559 456.50	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 070 000.00	162 640 000.00	4 599 955.80	0.00	4 599 955.80	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 850 000.00	52 520 000.00	680 501.10	0.00	680 501.10	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 359 000.00	44 080 000.00	759 073.28	258.20	758 815.08	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 215 000.00	32 820 000.00	581 622.00	39 340.00	542 282.00	6.8
Zürich, Brandschenkestrasse 25	121 104 000.00	128 800 000.00	3 534 237.00	43 590.00	3 490 647.00	1.2
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	169 435 000.00	95 100 000.00	5 199 912.00	0.00	5 199 912.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 145 000.00	7 200 000.00	224 807.40	0.00	224 807.40	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 528 000.00	146 150 000.00	2 857 702.50	436 670.05	2 421 032.45	15.3
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	350 005 000.00	454 440 000.00	9 603 365.37	595 866.20	9 007 499.17	6.2
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 858 000.00	11 100 000.00	545 527.95	0.00	545 527.95	0.0

* Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0.0	7 264	nein	1973	1995, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	7 778	71.8	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0.0	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	4 017	14.7	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0.0	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft								
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	1 906	4.8	33 106	nein	2008		29.10.2009	Miteigentum
Sursee, Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Thun, Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Uster, Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster, Poststrasse 14/20	379	11.9	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	3 794	27.8	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	528	15.6	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0.0	7 535	ja, kein Handlungsbedarf	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Winterthur, Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0.0	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0.0	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0.0	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0.0	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0.0	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	65	5.4	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	287	2.2	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	0	0.0	8 270	nein	1979	2002, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1 435	16.7	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	1 100	2.3	10 416	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	13 455	68.5	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum

* Der Kataster der belasteten Standorte enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen beziehungsweise werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannt, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Josefstrasse 53, 59	48 034 000.00	74 810 000.00	1 909 130.38	0.00	1 909 130.38	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 263 000.00	2 770 000.00	121 422.00	0.00	121 422.00	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	102 933 000.00	151 450 000.00	3 492 190.43	0.00	3 492 190.43	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	58 250 000.00	46 670 000.00	1 658 644.50	1 658 644.50	0.00	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	20 857 000.00	36 750 000.00	1 137 202.00	14 230.00	1 122 972.00	1.3
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 085 000.00	8 142 000.00	231 995.40	0.00	231 995.40	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	193 893 000.00	700 210 000.00	9 002 745.50	0.00	9 002 745.50	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 642 000.00	18 280 000.00	592 126.35	999.00	591 127.35	0.2
Zürich, Sihlcity	144 054 000.00	194 590 000.00	5 652 497.58	51 551.52	5 600 946.06	0.9
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 189 000.00	37 080 000.00	857 527.20	0.00	857 527.20	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 282 000.00	22 410 000.00	547 236.55	0.00	547 236.55	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	30 470 000.00	754 405.40	0.00	754 405.40	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 726 000.00	38 170 000.00	1 647 236.30	2 600.00	1 644 636.30	0.2
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 535 000.00	89 210 000.00	1 767 078.30	272 154.60	1 494 923.70	15.4
Zürich, Talacker 21, 23	46 858 000.00	67 000 000.00	1 494 819.60	0.00	1 494 819.60	0.0
Total I	5 756 221 958.17	7 855 415 600.00	207 009 244.94	11 272 057.15	195 737 187.79	5.4
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	13 750 000.00	467 214.00	0.00	467 214.00	0.0
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	17 830 000.00	418 782.00	4 100.00	414 682.00	1.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 920 000.00	54 120 000.00	1 143 936.00	0.00	1 143 936.00	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	3 186 000.00	81 368.40	0.00	81 368.40	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	6 038 000.00	167 058.80	0.00	167 058.80	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 307.00	1 973 000.00	62 940.00	0.00	62 940.00	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	981 900.00	32 700.00	0.00	32 700.00	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	7 158 000.00	9 721 000.00	246 714.00	0.00	246 714.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 878 000.00	86 390 000.00	2 401 644.32	6 348.50	2 395 295.82	0.3
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	4 097 000.00	133 031.70	0.00	133 031.70	0.0
Zürich, Hönnggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	28 032 000.00	29 480 000.00	1 087 716.85	283 807.00	803 909.85	26.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	31 876 000.00	42 430 000.00	1 243 667.60	15 759.05	1 227 908.55	1.3
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 626 000.00	81 936.00	0.00	81 936.00	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	10 480 000.00	269 197.15	0.00	269 197.15	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	16 156 000.00	25 510 000.00	707 045.90	0.00	707 045.90	0.0
Total II	224 383 529.00	309 612 900.00	8 544 952.72	310 014.55	8 234 938.17	3.6

* Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	9 869	100.0	3 284	nein	1985		01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11	116	1.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Siewerdstrasse 8	37	1.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	460	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0.0	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Steilmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum mit Konzession
Zürich, Steilmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	670	10.6	1 534	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Total I	118 780	8.7	1 022 964					

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	0	0.0	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	0	0.0	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	0.0	220	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	0	0.0	400	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0.0	948	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104–108	7	0.1	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	1 435	21.5	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	190	3.2	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	0	0.0	280	nein	1927	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0.0	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0.0	1 501	nein	1879/1956	1990, Innensanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	1 632	3.5	24 352					

* Der Kataster der belasteten Standorte enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen beziehungsweise werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannte, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 300 000.00	75 009.60	1 080.00	73 929.60	1.4
Dietikon, Bodacher	70 001.00	0.00	6 999.90	0.00	6 999.90	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 917 000.00	150.00	0.00	150.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 725 700.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	6 897 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	4 715 000.00	6 196 000.00	38 420.10	0.00	38 420.10	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 328.70	1 085 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 528 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	583 300.00	14 612.10	0.00	14 612.10	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	11 982 921.71	13 680 000.00	21 666.00	0.00	21 666.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	26 438.40	0.00	26 438.40	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	4 411 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	33 514 824.23	42 323 000.00	183 296.10	1 080.00	182 216.10	0.6
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Bern, Wankdorffallee/Majowa	11 978 000.00	12 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	10 910 000.00	10 920 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	83 918 000.00	84 500 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	30 242 000.00	35 200 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	137 048 000.00	142 620 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Gesamttotal	6 151 168 311.40	8 349 971 500.00	215 737 493.76	11 583 151.70	204 154 342.06	5.4

* Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Bauland								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0.0	5 440	ja, kein Handlungsbedarf			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher	0	0.0	13 615	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0.0	4 249	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0.0	3 825	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0.0	7 631	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0.0	2 154	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0.0	1 380	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau			29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0.0	16 405	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein			22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	102 045					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Bern, Wankdorffallee/Majowa	0	0.0	5 244	nein	2012–2014		12.03.2012	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	790, noch nicht abparzelliert	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012, Verschiebung/Keller	30.09.2011	Alleineigentum
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wird vor Erstellung saniert	2012–2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0.0	11 199	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	26 806					
Gesamttotal	120 412	8.5	1 176 167					

* Der Kataster der belasteten Standorte enthält vermutete, aber nicht nachgewiesene Altlasten, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei erkennbaren Altlasten respektive Verdachtsflächen wird vom Kauf Abstand genommen beziehungsweise werden die entsprechenden Kosten in die Kaufpreiskalkulation einbezogen. Beim Kauf unbekannte, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1 258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2 069	100.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1 416	72.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	189	9.7	5	39	2.0	14	1 644	84.6
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0.0	24	13 150	68.6	0	0	0.0	10	1 859	9.7	23	4 173	21.8	57	19 182	100.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	4	1 217	39.9	2	20	0.7	4	1 337	43.8	4	157	5.1	5	320	10.5	19	3 051	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	65	6.6	0	0	0.0	6	979	100.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1 391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	9	946	15.1	7	3 997	63.6	0	0	0.0	11	1 341	21.3	0	0	0.0	27	6 284	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	5	2 048	53.0	4	1 045	27.0	0	0	0.0	3	768	19.9	2	3	0.1	14	3 864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	122	8.5	7	544	38.1	4	302	21.1	5	168	11.8	16	139	9.7	34	1 275	89.2
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3 117	72.7	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4 290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1 250	43.6	10	1 444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2 870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1 440	59.7	6	326	13.5	0	0	0.0	4	277	11.5	12	371	15.4	26	2 414	100.0
Basel, Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4 597	61.6	0	0	0.0	5	1 933	25.9	1	43	0.6	18	7 460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.2	14	4 999	73.4	0	0	0.0	12	1 423	20.9	0	0	0.0	28	6 707	98.5
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	1 117	23.4	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3 158	66.1	13	4 775	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	736	82.5	0	0	0.0	4	124	13.9	2	32	3.6	10	892	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0.0	50	32 776	86.5	0	0	0.0	34	1 785	4.7	6	3 321	8.8	90	37 882	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	112	33 305	61.5	11	4 279	7.9	20	9 343	17.2	77	6 131	11.3	29	1 116	2.1	249	54 174	100.0
Basel, Messeplatz 12/Messeurm	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	56	24 101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	24	7 759	85.3	0	0	0.0	10	1 340	14.7	0	0	0.0	34	9 099	100.0
Basel, Rebgasse 20	6	4 357	47.5	6	1 019	11.1	2	1 262	13.8	26	2 377	25.9	13	161	1.8	53	9 176	100.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	1	212	14.2	1	55	3.7	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 135	75.8	9	1 402	93.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	41	7 094	76.3	2	493	5.3	21	1 516	16.3	4	194	2.1	68	9 297	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1 090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1 616	100.0
Bern, Genfergasse 14	1	654	4.1	7	13 428	85.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1 616	10.2	11	15 801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	855	41.5	11	1 028	49.9	0	0	0.0	1	6	0.3	4	99	4.8	19	1 988	96.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	2	118	0.3	2	8 294	17.9	1	30 699	66.3	1	7 175	15.5	0	0	0.0	6	46 286	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	14	6 168	75.7	0	0	0.0	2	1 873	23.0	2	107	1.3	18	8 148	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	7	10 390	67.6	1	1 035	6.7	2	3 735	24.3	2	221	1.4	12	15 381	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2 482	75.0	3	90	2.7	0	0	0.0	9	505	15.3	3	49	1.5	22	3 126	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	7	2 907	66.0	4	255	5.8	2	147	3.3	11	965	21.9	11	131	3.0	35	4 405	100.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1 072	60.1	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1 649	92.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	2	953	46.2	4	896	43.5	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2 061	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	351	2.9	16	638	5.3	0	0	0.0	3	10 688	89.4	7	279	2.3	28	11 956	100.0
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	20	8 296	23.7	92	20 038	57.3	2	283	0.8	47	5 183	14.8	16	1 198	3.4	177	34 998	100.0
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1 067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1 771	71.6	7	113	4.6	0	0	0.0	3	490	19.8	3	98	4.0	22	2 472	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 342	86.3	0	0	0.0	1	149	3.0	3	302	6.0	9	236	4.7	22	5 029	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 270	72.1	10	552	7.6	1	51	0.7	12	1 162	15.9	6	143	2.0	35	7 178	98.2
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1	347	19.2	7	1 001	55.2	0	0	0.0	2	464	25.6	0	0	0.0	10	1 812	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	299	15.4	18	1 943
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	19 182
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	3 051
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	979
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	6 284
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.8	35	1 429
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 290
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 414
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	1	0	1	99	1.5	29	6 806
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	4 775
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	892
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	90	37 882
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	0	0	0	0	0	0	0	0.0	249	54 174
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	9 099
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 176
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0	0	1	0	1	95	6.3	10	1 497
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	68	9 297
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	73	3.5	20	2 061
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	46 286
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	8 148
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	15 381
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 308
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4 405
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 061
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 956
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	177	34 998
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 472
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	5 029
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	36	7 307
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 812

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1335	41.0	7	199	6.1	0	0	0.0	9	1517	46.5	5	208	6.4	23	3259	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1216	92.6	4	72	5.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	25	1.9	12	1313	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2358	54.8	6	800	18.6	0	0	0.0	5	779	18.1	7	111	2.6	23	4048	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3296	66.3	0	0	0.0	1	157	3.2	9	809	16.3	9	707	14.2	30	4969	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	8	2495	58.1	3	587	13.7	0	0	0.0	10	916	21.3	7	299	7.0	28	4297	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2630	23.5	0	0	0.0	7	11186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	485	17.6	13	303	11.0	13	1678	60.8	5	178	6.4	7	118	4.3	40	2762	100.0
Genève, Place du Molard 2-4	12	2536	35.4	21	4034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	46	7158	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8715	85.9	0	0	0.0	13	1343	13.2	8	0	0.0	45	10058	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	8	971	51.4	6	529	28.0	2	177	9.4	4	150	7.9	6	62	3.3	26	1889	100.0
Genève, Rue du Rhône 48-50	12	14789	44.3	43	11131	33.4	2	2394	7.2	22	3015	9.0	23	2036	6.1	102	33365	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.1	5	931	56.5	0	0	0.0	3	502	30.4	0	0	0.0	9	1649	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3632	78.1	5	96	2.1	0	0	0.0	3	498	10.7	10	423	9.1	25	4649	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	2	426	3.3	17	4826	37.5	8	5471	42.5	20	1886	14.7	10	263	2.0	57	12872	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	57	18678	56.0	2	311	0.9	11	4327	13.0	42	5921	17.8	58	4107	12.3	170	33344	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	2	388	39.2	5	42	4.2	0	0	0.0	2	436	44.0	5	124	12.5	14	990	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1289	83.9	5	41	2.7	0	0	0.0	3	106	6.9	4	101	6.6	15	1537	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0	0.0	3	66	8.8	1	209	27.8	2	91	12.1	11	320	42.6	17	686	91.2
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2408	100.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2370	94.8	5	41	1.6	0	0	0.0	2	74	3.0	2	14	0.6	16	2499	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	2	408	37.7	5	464	42.9	0	0	0.0	1	115	10.6	0	0	0.0	8	987	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	851	8.4	30	5696	56.5	0	0	0.0	26	2483	24.6	13	1058	10.5	71	10088	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10516	50.7	46	4821	23.2	1	1910	9.2	16	2089	10.1	20	1426	6.9	92	20762	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4103	61.5	8	934	14.0	2	110	1.6	7	680	10.2	14	354	5.3	36	6181	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	47	100.0	6	0	0.0	11	47	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.7	1	16	6.3	3	255	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	8	2341	72.7	1	89	2.8	2	147	4.6	5	476	14.8	11	168	5.2	27	3221	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6866	69.6	16	1195	12.1	0	0	0.0	8	946	9.6	11	863	8.7	44	9870	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	46	8796	78.3	1	532	4.7	16	699	6.2	22	950	8.5	87	11239	100.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	732	65.9	4	73	6.6	0	0	0.0	1	175	15.8	4	130	11.7	10	1110	100.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	4	1345	88.4	0	0	0.0	0	0	0.0	2	177	11.6	0	0	0.0	6	1522	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2188	70.2	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3117	100.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	209	18.3	9	646	56.6	0	0	0.0	9	158	13.8	7	33	2.9	29	1046	91.7
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	7	5383	56.7	21	1363	14.4	0	0	0.0	9	1914	20.2	16	836	8.8	53	9496	100.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4280	33.2	9	1690	13.1	0	0	0.0	21	5913	45.8	10	962	7.5	50	12845	99.5
Oberbüren, Buchental 2	2	2225	34.3	5	114	1.8	0	0	0.0	7	4042	62.4	5	98	1.5	19	6479	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m ²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m ²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 259
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1 313
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	2	0	1	1	0	4	258	6.0	27	4 306
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4 969
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4 297
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11 186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2 762
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	7 158
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	46	10 141
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 677
Genève, Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1 889
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	102	33 365
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 649
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4 649
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	12 872
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	170	33 344
Granges-Paccot, Route d'Agly 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	990
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 537
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	1	0	0	0	1	66	8.8	18	752
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 408
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 499
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 532
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0	0	1	0	1	95	8.8	9	1 082
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10 088
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	92	20 762
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	487	7.3	42	6 668
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	47
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	255
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	3 221
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9 870
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1 512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1 285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	87	11 239
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 110
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 522
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3 117
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	30	1 141
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 496
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12 905
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 479

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Oberbüren, Buchental 3	1	470	20.1	5	759	32.5	0	0	0.0	6	750	32.1	3	121	5.2	15	2 100	90.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 461	100.0	1	0	0.0	10	2 461	100.0
Oberbüren, Buchental 4	16	3 669	38.5	2	1 935	20.3	0	0	0.0	5	3 932	41.2	1	0	0.0	24	9 536	100.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0.0	3	840	3.0	0	0	0.0	15	23 778	86.0	4	3 031	11.0	22	27 649	100.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3	1 044	63.5	5	68	4.1	0	0	0.0	5	475	28.9	6	58	3.5	19	1 645	100.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.6	4	650	3.2	2	283	1.4	20	2 641	13.2	42	720	3.6	111	20 059	100.0
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	4	217	18.8	0	0	0.0	9	1 153	100.0
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	501	31.5	2	98	6.2	5	1 590	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	3	2 778	23.3	16	7 649	64.0	0	0	0.0	5	1 185	9.9	6	333	2.8	30	11 945	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 042	19.3	0	0	0.0	67	62 825	75.4	33	4 202	5.0	155	83 069	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	3 990	34.6	1	48	0.4	13	6 617	57.4	14	881	7.6	53	11 536	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 054	84.1	4	259	4.3	0	0	0.0	1	429	7.1	5	269	4.5	11	6 011	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.6	1	1 237	5.6	12	4 794	21.6	18	712	3.2	51	22 172	100.0
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1 887	15.0	0	0	0.0	6	2 992	23.8	4	7 691	61.2	12	12 570	100.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 991	88.4	1	13	0.2	0	0	0.0	7	704	10.4	4	70	1.0	23	6 778	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	8	10 182	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	10	10 832	100.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	13	882	33.0	0	0	0.0	26	2 672	100.0
Solothurn, Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	1	881	87.6	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.4	0	0	0.0	2	1 006	100.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	35	6.8	1	156	30.5	1	20	3.9	5	301	58.8	8	512	100.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	30	27 187	99.3
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	6	1 562	37.4	4	2 244	53.7	0	0	0.0	0	0	0.0	10	3 806	91.2
St. Gallen, Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft																		
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	51	22 924	57.4	9	3 745	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	26	3 918	9.8	142	39 930	100.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 859	77.3	0	0	0.0	1	164	6.8	5	381	15.8	0	0	0.0	13	2 404	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	4	196	19.9	0	0	0.0	14	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	16	1 625	51.2	1	65	2.0	5	338	10.7	1	0	0.0	27	3 055	96.3
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 022	63.6	4	372	11.7	1	120	3.8	18	612	19.3	5	51	1.6	32	3 177	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11 220	82.2	0	0	0.0	21	2 323	17.0	1	100	0.7	41	13 643	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 308	68.0	6	245	7.2	0	0	0.0	10	735	21.6	4	107	3.2	26	3 395	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 419	73.7	3	198	1.4	6	873	6.2	11	2 656	18.8	51	14 146	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0.0	4	15 909	87.3	0	0	0.0	1	2 189	12.0	2	115	0.6	7	18 213	100.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0	17	2 126	100.0
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0	0.0	8	1 540	68.4	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2 251	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 079	77.0	4	216	1.7	0	0	0.0	15	1 605	12.3	10	877	6.7	39	12 777	97.6
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 294	90.3	0	0	0.0	19	1 537	9.7	0	0	0.0	44	15 831	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen m ²	%	Zusammenzug	
									Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m ²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	233	10.0	17	2 333
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 461
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 536
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27 649
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 645
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	111	20 059
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5 134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7 366
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1 590
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	11 945
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	212	0.3	157	83 281
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 536
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 011
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	22 172
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12 570
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	6 778
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	10 832
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	1 006
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	512
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	32	27 371
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	1	1	1	1	0	4	369	8.8	14	4 175
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	142	39 930
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 404
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	986
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	28	3 173
Uster, Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 431
Uster, Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	3 177
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13 643
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3 395
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 146
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 213
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 126
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	2 251
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	41	13 089
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	15 831

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 165	91.0	0	0	0.0	5	1 786	9.0	0	0	0.0	25	19 951	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 420	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2 003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	11.0	12	860	77.8	0	0	0.0	6	122	11.0	7	2	0.2	26	1 105	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	6	384	32.1	4	36	3.0	17	1 196	100.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11 412	86.2	0	0	0.0	28	895	6.8	11	547	4.1	57	13 246	100.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	0	0	0.0	10	21 621	67.3	0	0	0.0	7	8 368	26.1	1	2 127	6.6	18	32 116	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2 573	78.0	8	3 300	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.4	10	6 435	75.0	0	0	0.0	21	827	9.6	2	0	0.0	34	8 579	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	1	321	0.7	51	42 212	88.1	9	2 282	4.8	16	3 077	6.4	2	27	0.1	79	47 919	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	35	5 670	28.9	0	0	0.0	28	2 748	14.0	18	11 221	57.1	81	19 639	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	1	223	24.8	2	391	43.5	0	0	0.0	4	285	31.7	0	0	0.0	7	899	100.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0.0	7	18 500	90.4	0	0	0.0	4	1 143	5.6	6	830	4.1	17	20 473	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0.0	4	5 654	57.3	1	1 053	10.7	5	3 162	32.0	0	0	0.0	10	9 869	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	11	3 296	53.7	4	1 407	22.9	2	153	2.5	16	1 019	16.6	23	268	4.4	56	6 143	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	41	20 300	62.5	7	1 316	4.0	11	4 459	13.7	54	4 026	12.4	16	2 393	7.4	129	32 494	100.0
Zürich, Siewerdtstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.2	0	0	0.0	9	324	8.8	1	0	0.0	22	3 684	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	95	1 813	7.7	43	1 087	4.6	267	23 214	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	110	3.6	24	1 996	66.2	4	502	16.7	10	209	6.9	21	197	6.5	60	3 014	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.6	5	938	49.0	1	227	11.9	8	363	19.0	1	11	0.6	19	1 913	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	5	941	30.7	2	68	2.2	22	3 067	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	72	86.7	1	11	13.3	0	0	0.0	0	0	0.0	48	0	0.0	50	83	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	702	11.1	9	4 023	63.8	1	130	2.1	26	1 290	20.4	22	165	2.6	65	6 310	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	12	3 149	64.3	0	0	0.0	21	1 282	26.2	0	0	0.0	36	4 901	100.0
Total I	848	325 699	23.9	1 601	574 157	42.1	171	92 001	6.7	1 507	285 263	20.9	988	82 632	6.1	5 115	1 359 752	99.7

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	51.0	1	200	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1 031	63.3
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	19	3.2	1	6	1.0	3	104	17.7
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	82	5.9	0	0	0.0	0	0	0.0	4	143	10.3	1	11	0.8	7	236	17.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	42	6.3	7	42	6.3
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	197	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 204	73.3	12	1 401	85.3
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
Thônex, Rue de Genève 104-108	21	6 547	56.3	4	42	0.4	3	402	3.5	12	947	8.1	53	1 010	8.7	93	8 948	77.0
Visp, Kantonsstrasse 8	2	967	43.2	7	195	8.7	0	0	0.0	4	235	10.5	4	114	5.1	17	1 511	67.5
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	10	1 465	22.0	8	2 746	41.2	0	0	0.0	6	106	1.6	9	73	1.1	33	4 390	65.8
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2 396	40.9	8	1 487	25.4	0	0	0.0	5	357	6.1	29	30	0.5	52	4 270	72.9

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	19 951
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	23 420
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 003
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1 105
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 196
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	13 246
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	32 116
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3 300
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	8 579
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	47 919
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	81	19 639
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	20 473
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9 869
Zürich, Ohmstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	6 143
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 726
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0	0	0	0	0	0	0.0	129	32 494
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 684
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	283	23 634
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	60	3 014
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 913
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 067
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	83
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	65	6 310
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 901
Total I	20	6	16	14	4	60	4 608	0.3	5 175	1 364 360

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	36.7	9	1 628
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	482	82.3	10	586
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 155	83.0	36	1 391
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	626	93.7	14	668
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	241	14.7	14	1 642
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1 070
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 676	23.0	133	11 624
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	726	32.5	26	2 237
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.2	64	6 670
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 587	27.1	69	5 857

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Gemischte Liegenschaften																		
Zürich, Querstrasse 6	2	75	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	36	6.5	11	111	19.9
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	2	114	2.4	15	2 860	59.7	1	225	4.7	2	308	6.4	0	0	0.0	20	3 507	73.2
Total II	63	14 330	30.7	62	10 842	23.2	5	827	1.8	38	2 375	5.1	122	2 526	5.4	290	30 900	66.2
Bauland																		
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelälgerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																		
Bern, Wankdorffallee/Majowa	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Gesamttotal	911	340 029	24.1	1 663	584 999	41.5	176	92 828	6.6	1 546	288 046	20.4	1 110	85 158	6.0	5 406	1 391 060	98.6

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Gemischte Liegenschaften										
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	446	80.1	18	557
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0	2	6	3	11	1 286	26.8	31	4 793
Total II	47	54	50	48	21	220	15 764	33.8	510	46 664
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Bern, Wankdorfallee/Majowa	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Gesamttotal	67	60	66	62	25	280	20 372	1.4	5 686	1 411 432


picking the real value



Swiss Prime Site AG | Frobürgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 (0)62 213 06 06
Telefax +41 (0)62 213 06 09 | info@swiss-prime-site.ch | www.swiss-prime-site.ch
Valorennummer 803 838 | ISIN-Nr. CH 000 803 838 9 | SIX-Symbol SPSN


SWISS PRIME SITE