

# swiss prime insight

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2014



SWISS PRIME SITE

## SWISS PRIME INSIGHT PER 30. JUNI 2014

<b>Wichtiges in Kürze</b>	<b>2</b>
<b>Bericht zum 1. Halbjahr 2014</b>	<b>9</b>
<b>Konzernrechnung</b>	<b>17</b>
Konzernerfolgsrechnung	18
Konzerngesamtergebnisrechnung	19
Konzernbilanz	20
Konzerngeldflussrechnung	21
Konzerneigenkapitalnachweis	22
Anhang der Konzernrechnung	24
<b>EPRA-Kennzahlen</b>	<b>53</b>
<b>Objektangaben</b>	<b>57</b>
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	58/60/62/64/66/68/70
Allgemeine Objektangaben	59/61/63/65/67/69/71
Objektstruktur Gewerbe	72/74/76/78/80/82
Objektstruktur Wohnungen	73/75/77/79/81/83

## AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2013	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value*	CHF Mio.	9 558.0	8 876.4	7.7
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	217.3	199.5	8.9
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	48.4	45.6	6.1
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	71.0	74.2	(4.3)
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter**	CHF Mio.	77.3	–	100.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	53.6	169.8	(68.4)
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	233.8	342.0	(31.6)
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	218.9	331.7	(34.0)
Gewinn***	CHF Mio.	137.2	222.3	(38.3)
Gesamtergebnis***	CHF Mio.	134.6	234.5	(42.6)
Eigenkapital***	CHF Mio.	4 026.0	3 964.7	1.5
Eigenkapitalquote	%	39.2	42.0	(6.7)
Fremdkapital	CHF Mio.	6 237.0	5 475.0	13.9
Fremdkapitalquote	%	60.8	58.0	4.8
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 263.0	9 439.7	8.7
ROE (gewichtet)	%	6.8	11.9	(42.9)
ROIC (gewichtet)	%	3.6	5.9	(39.0)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	441.7	55.7	693.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(142.3)	(97.0)	46.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(348.3)	(44.5)	682.6
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte****</b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	165.3	162.0	2.0
Gewinn***	CHF Mio.	107.0	110.4	(3.1)
Gesamtergebnis***	CHF Mio.	99.4	116.7	(14.8)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.77	1.83	(3.3)
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.1	(11.5)

\* Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet deren Bilanzierung. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert bilanziert.

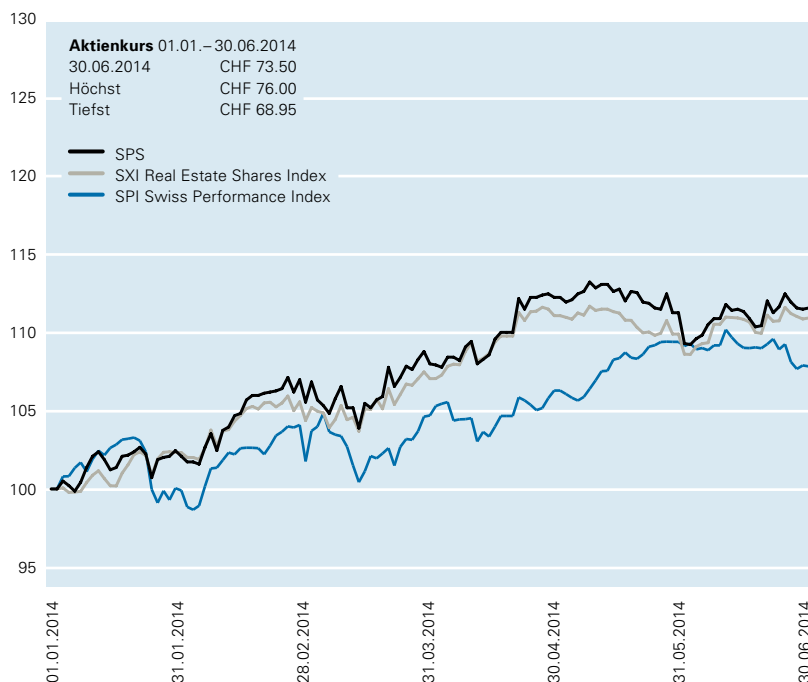
\*\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

\*\*\* Inklusive nicht beherrschender Anteile

\*\*\*\* Neubewertungen und latente Steuern

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

01.01.–30.06.2014, Index 01.01.2014 = 100



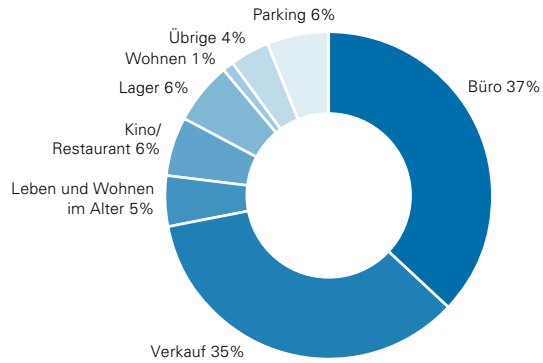
## ANGABEN ZUR AKTIE

<b>Aktienkurs (01.01.–30.06.2014)</b>	30.06.2014	CHF 73.50
	Höchst	CHF 76.00
	Tiefst	CHF 68.95
<b>Börsenkapitalisierung</b>	30.06.2014	CHF Mio. 4 447.0
<b>NAV vor latenten Steuern*</b>	30.06.2014	CHF 81.65
	31.12.2013	CHF 82.65
	Veränderung	(1.2%)
<b>NAV nach latenten Steuern*</b>	30.06.2014	CHF 66.52
	31.12.2013	CHF 67.91
	Veränderung	(2.0%)
<b>Gewinn pro Aktie (gewichtet)</b>	30.06.2014	CHF 2.25
	30.06.2013	CHF 3.69
	Veränderung	(39.0%)
<b>Aktienstatistik</b>	Total Namenaktien	60 503 081
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

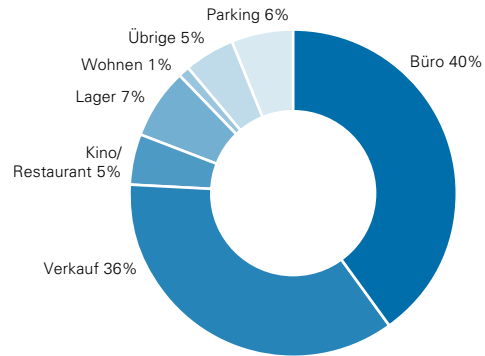
\* Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

## PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 30.06.2014  
Segment Immobilien

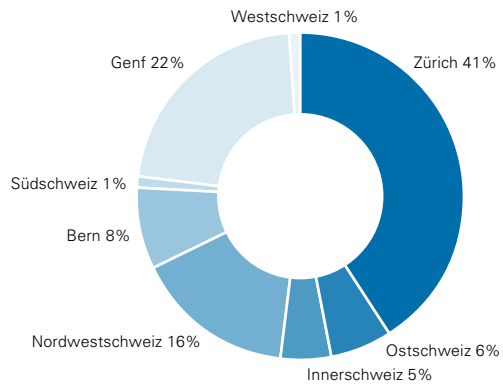


Basis: Nettomietertag per 30.06.2013  
Segment Immobilien

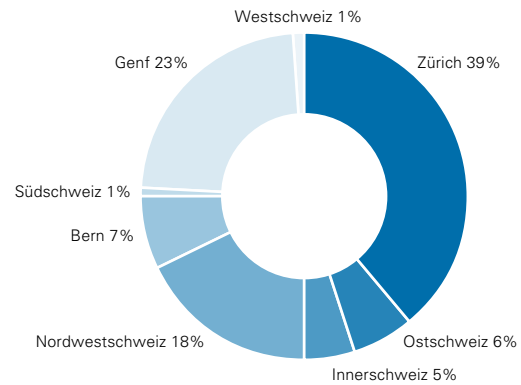


## PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2014



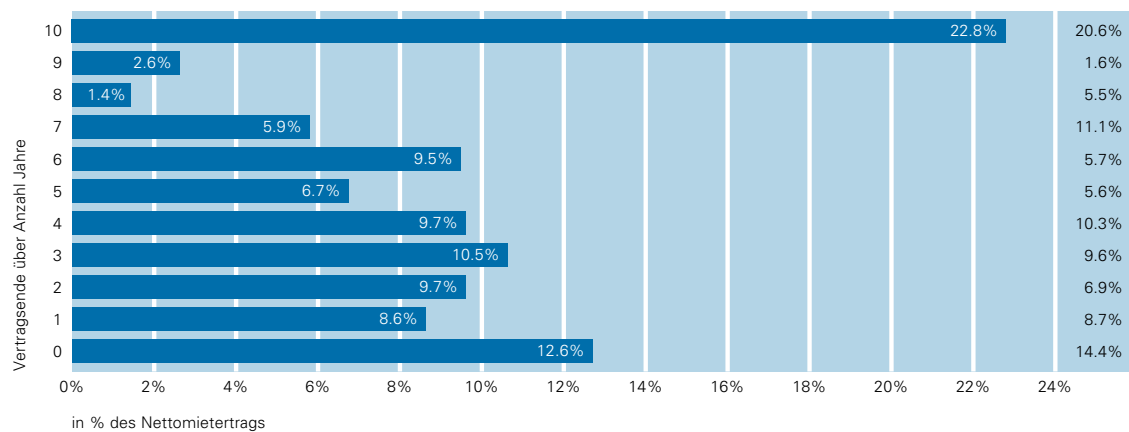
Basis: Fair Value per 30.06.2013



## PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 30.06.2014, Segment Immobilien

30.06.2013



## KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2013	Restated*	30.06.2011	30.06.2010
<b>Kennzahlen Konzern</b>						
Immobilienbestand zum Fair Value**	CHF Mio.	9 558.0	8 876.4	8 350.0	8 181.2	8 137.5
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	217.3	199.5	204.2	203.8	211.4
Leerstandsquote	%	6.8	6.1	5.4	4.9	4.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen***	CHF Mio.	48.4	45.6	–	–	–
Ertrag Retail und Gastro	CHF Mio.	71.0	74.2	76.2	73.7	71.3
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter****		77.3	–	–	–	–
<b>Kennzahlen Segment Immobilien</b>						
Ertrag aus Vermietung an Dritte	CHF Mio.	182.7	190.6	195.2	194.8	202.7
Ertrag aus Vermietung an Konzerngesellschaften	CHF Mio.	28.5	18.4	18.8	18.5	17.4
Nettoobjektrendite	%	4.1	4.3	4.6	4.9	5.0
Leerstandsquote	%	6.5	5.8	5.1	4.7	3.9
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen***	CHF Mio.	48.7	45.6	–	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	225.3	343.7	296.7	243.6	206.1
<b>Kennzahlen Segment Retail und Gastro</b>						
Ertrag Retail und Gastro	CHF Mio.	71.1	74.4	76.4	73.7	71.3
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	9.0	8.9	9.0	9.0	8.7
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	(4.8)	(4.4)	(5.6)	1.1	1.7
<b>Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter****</b>						
Dienstleistungsertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	77.3	–	–	–	–
Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften	CHF Mio.	11.5	–	–	–	–
Ertrag aus Vermietung von zugemieteten Liegenschaften	CHF Mio.	14.0	–	–	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	4.7	–	–	–	–
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>						
EBITDA	CHF Mio.	233.8	342.0	296.6	249.7	217.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	218.9	331.7	288.5	241.5	204.5
Gewinn*****	CHF Mio.	137.2	222.3	177.8	152.4	108.0
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	–	–	–	–
Gesamtergebnis*****	CHF Mio.	134.6	234.5	181.9	154.9	110.5
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	0.9	–	–	–	–

\* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

\*\* Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert bilanziert.

\*\*\* Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012

\*\*\*\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

\*\*\*\*\* Inklusive nicht beherrschender Anteile

## KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2013	Restated* 30.06.2012	30.06.2011	30.06.2010
Eigenkapital**	CHF Mio.	4 026.0	3 964.7	3 433.7	3 232.3	3 136.7
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	1.6	–	–	–	–
Eigenkapitalquote	%	39.2	42.0	39.5	37.9	36.8
Fremdkapital	CHF Mio.	6 237.0	5 475.0	5 254.9	5 300.7	5 387.0
Fremdkapitalquote	%	60.8	58.0	60.5	62.1	63.2
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 263.0	9 439.7	8 688.6	8 533.0	8 523.7
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 937.4	4 277.3	4 281.1	4 392.9	4 316.9
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.1	45.3	49.3	51.5	50.6
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	51.6	48.0	51.0	53.5	52.8
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.2	2.4	2.6	2.8	2.8
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.6	4.2	4.1	4.2	3.9
ROE (gewichtet)	%	6.8	11.9	10.4	9.4	6.8
ROIC (gewichtet)	%	3.6	5.9	5.5	5.1	4.3
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	441.7	55.7	26.1	72.0	182.9
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(142.3)	(97.0)	(54.4)	(87.5)	(32.4)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(348.3)	(44.5)	(86.7)	14.1	(154.7)
<b>Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte***</b>						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	165.3	162.0	158.2	163.7	164.2
Gewinn**	CHF Mio.	107.0	110.4	91.1	105.1	84.9
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	(0.0)	–	–	–	–
Gesamtergebnis**	CHF Mio.	99.4	116.7	93.2	105.1	84.9
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	(0.0)	–	–	–	–
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.1	5.4	6.6	5.4
ROIC (gewichtet)	%	3.0	3.5	3.5	4.0	3.7
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	73.50	69.45	79.15	72.15	65.40
Aktienkurs Höchst	CHF	76.00	78.45	79.40	73.75	67.10
Aktienkurs Tiefst	CHF	68.95	68.35	69.30	66.20	58.00
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.25	3.69	3.27	2.81	2.00
NAV vor latenten Steuern****	CHF	81.65	79.80	77.04	72.04	69.64
NAV nach latenten Steuern****	CHF	66.52	65.53	62.94	59.50	57.74

\* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

\*\* Inklusive nicht beherrschender Anteile

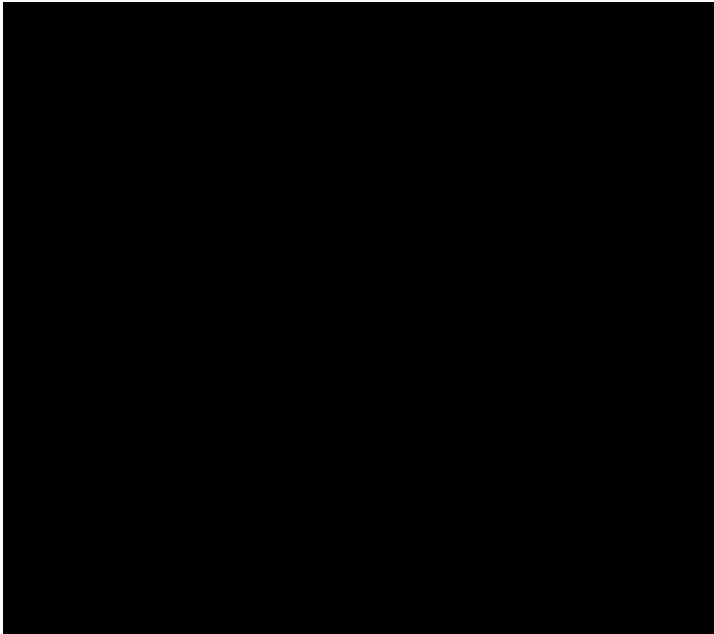
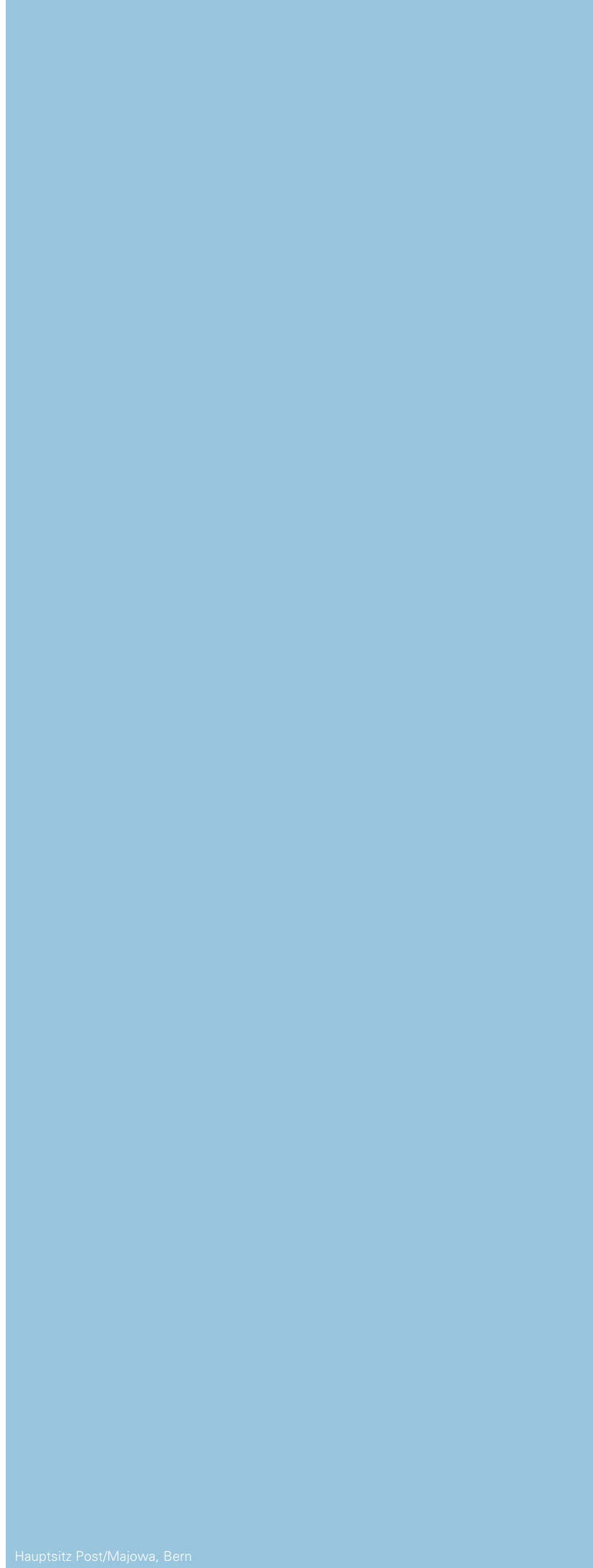
\*\*\* Neubewertungen und latente Steuern

\*\*\*\* Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

## KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2010
Ausschüttung/Nennwertreduktion aus Vorjahr	CHF	–	–	–	–	3.50
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr	CHF	3.60	3.60	3.60	3.50	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Vorjahresperiode)	%	5.2	4.7	5.1	5.0	6.0
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>						
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	11.0	(6.8)	15.0	22.3	31.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	6.0	9.5	22.7	12.8	2.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	13.6	9.0	8.7	9.4	7.2
Prämie/(Discount)	%	10.5	6.0	25.8	21.3	13.3
<b>Börsenkapitalisierung</b>	CHF Mio.	4 447.0	4 201.9	4 318.1	3 922.7	3 555.7
<b>Personalbestand</b>						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	2 958	1 451	734	579	602
Entsprechende Vollzeitstellen	Stellen	2 357	1 181	534	419	432
<b>Aktienstatistik</b>						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	60 503 081	54 555 802	54 368 714	54 368 714
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(9 765)	(4 828)	(4 244)	(44 037)	(300 794)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 493 316	60 241 807	54 437 993	54 324 677	54 067 920
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(2 767)	(4 828)	(4 244)	(44 037)	(45 840)
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 500 314	60 498 253	54 551 558	54 324 677	54 322 874







# Bericht zum 1. Halbjahr 2014

## BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

### Swiss Prime Site im 1. Halbjahr 2014

#### Konjunkturaussichten

Die Schweizer Binnenwirtschaft befindet sich gemäss den Experten unverändert in einem «Super-Zyklus», bestehend aus Wechselwirkungen und Rückkoppelungseffekten zwischen Zuwanderung, Immobilienboom und tiefen Zinsen. Das Bruttoinlandprodukt lag im 1. Quartal 2014 um 2% über seinem Vorjahresstand, und es wurden über 12 Monate hinweg netto 40 000 Stellen geschaffen. Gleichzeitig haben aber die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten durch die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative stark zugenommen. Zusammen mit den Diskussionen um die Unternehmenssteuerreform III lähmt dies momentan die Investitionstätigkeit. Angesichts der nach wie vor tiefen Arbeitslosenquote – im Juni 2014 lag diese bei 2.9% – sowie des insgesamt stabilen Preisniveaus bleiben die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft weiter attraktiv. Es wird für 2014 ein Wachstum des realen Bruttoinlandprodukts von 2.0% und für 2015 von 1.8% erwartet.

#### Fokus im 1. Halbjahr 2014

Nach der Akquisition der Tertianum-Gruppe im 2. Halbjahr 2013 lag der Fokus in der Berichtsperiode auf folgenden Punkten:

- Integration der Tertianum-Gruppe sowie Verkauf der Permed AG
- Weiterentwicklung der Neu-/Umbauprojekte
- Aktives Portfoliomanagement und erfolgreiche Neuvermietungen
- Diversifizierung der Finanzierungen (u.a. durch die Emission einer Anleihe)

#### Erfreuliche Unternehmensentwicklung

Swiss Prime Site zeigte im 1. Halbjahr 2014 wie erwartet eine gute Ertragsentwicklung. Die im 3. Quartal 2013 übernommene Tertianum-Gruppe wurde erfolgreich integriert und hat die Ertragslage des Konzerns weiter verbreitert. Durch den Verkauf von deren Tochtergesellschaft Permed AG hat sich Swiss Prime Site im Segment Leben und Wohnen im Alter auf das immobiliennahe Geschäft mit Wohnangeboten und Services für ältere Menschen fokussiert.

#### Veränderungen im Konsolidierungskreis

Mit der Akquisition der Tertianum-Gruppe im Juli 2013, der Schweizer Marktführerin im Bereich Leben und Wohnen im Alter, wurde auch deren Tochtergesellschaft Permed AG übernommen, die Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen erbringt. Die Gesellschaft wurde per 17.03.2014 mit Gewinn verkauft. Die daraus resultierende Reduktion des Goodwill um CHF 1.5 Mio. sowie des Markennamens um CHF 1.5 Mio. wurde mit dem Verkaufserfolg verrechnet.

Die 31.0%-Beteiligung an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. in Frauenfeld, die nach der Equity-Methode bewertet war, wurde per 15.01.2014 um 26.4% auf 57.4% erhöht. Die Gesellschaft wird seither vollkonsolidiert mit dem Ausweis der nicht beherrschenden Anteile.

#### Segment Immobilien

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 211.2 Mio. [CHF 208.9 Mio.]. Diese Zunahme um 1.1% resultierte aus der Übernahme des Immobilienportfolios der Tertianum-Gruppe (CHF +11.2 Mio.), dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen im Vorjahr (CHF –5.6 Mio.) und laufenden Jahr (CHF –0.4 Mio.), aus Umbauten/Totalsanierungen (CHF –2.2 Mio.) sowie aus Veränderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF –0.8 Mio.). Die Leerstandsquote erhöhte sich im Rahmen der Erwartungen in der Berichtsperiode um 0.7 Prozentpunkte auf 6.5% [5.8%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.1% [4.3%].

Die Ertragsqualität wurde wiederum unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter sind renommierte Unternehmen und tragen 20.5% [24.1%] zum Mieterlös bei. 59% [60%] aller Mietverträge weisen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Der Betriebsertrag wurde von CHF 255.8 Mio. auf CHF 260.7 Mio. gesteigert.

Die erfolgswirksamen Neubewertungen betragen CHF 54.0 Mio. [CHF 174.6 Mio.]. Neben dem Erfolg aus dem Kerngeschäft – Vermietung, Bau, Kauf und Verkauf von Immobilien – beinhaltet dieses Segment den Erfolg aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Wincasa AG, welche einen Ertrag von CHF 48.7 Mio. [CHF 45.6 Mio.] generierte.

Das EBIT dieses Segments nahm hauptsächlich aufgrund des gegenüber dem Vorjahr tieferen Neubewertungserfolgs von CHF 343.7 Mio. auf CHF 225.3 Mio. ab (–34.4%).

### **Veränderungen im Portfolio**

In der Berichtsperiode wurden die beiden Liegenschaften Avenue de Chailly 1 in Lausanne und Grünfeldstrasse 25 in Rapperswil-Jona sowie eine kleinere Landparzelle in Oftringen [ein Objekt im 1. Halbjahr 2013] mit einem Fair Value per 31.12.2013 [2012] von CHF 16.4 Mio. [CHF 7.8 Mio.] verkauft. Der Verkaufserfolg nach Transaktionskosten betrug netto CHF 3.9 Mio. [CHF –0.2 Mio.].

Ferner wurden drei Liegenschaften gekauft: die Bestandesliegenschaft an der Albisriederstrasse 203, Zürich, mit beträchtlichen Baulandreserven, ein Bauland mit einem Neubauprojekt an der Via San Gottardo in Bellinzona, wo eine Betriebsliegenschaft für die Tertianum-Gruppe erstellt wird, sowie eine Baulandparzelle am Chemin de Riantbosson in Meyrin. Swiss Prime Site prüfte diverse weitere Kaufobjekte, verfolgte diese aber aufgrund zu hoher Kaufpreise oder mangels Kompatibilität mit der Anlagestrategie nicht weiter. Das Portfolio umfasste somit 194 Liegenschaften [193 per 31.12.2013].

### **Neubewertung des Immobilienportfolios**

Per 30.06.2014 bewertete die Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 9 558.0 Mio. [CHF 9 339.5 Mio. per 31.12.2013]. Diese Neubewertung führte auf Konzernstufe zu einer erfolgswirksamen Nettoaufwertung von CHF 53.6 Mio. [CHF 169.8 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 0.6% des Portfoliowerts per 31.12.2013. Von diesen Neubewertungen waren im Vorjahr CHF 22.5 Mio. auf die erstmalige Anwendung von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem Konzept der bestmöglichen Nutzung zurückzuführen. Die Zunahme um CHF 218.5 Mio. respektive um 2.3% setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen bei den Projekten Maaghof Nord und Ost (CHF +18.1 Mio.), SkyKey (CHF +9.6 Mio.) und Flurpark (CHF +16.2 Mio.) in Zürich, Hauptsitz Post/Majowa in Bern (CHF +18.0 Mio.) sowie Müllackerstrasse/Bubenholz in Opfikon (CHF +7.3 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +75.3 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +0.1 Mio.), den drei Käufen (CHF +90.3 Mio.) sowie den beiden Verkäufen (CHF –16.4 Mio.).

Von 173 Bestandesliegenschaften (ohne Zukäufe (3), Baulandparzellen (11) und Liegenschaften im Bau (7) – total 21 Liegenschaften) wurden 123 höher, 6 gleich und 44 tiefer bewertet als per 01.01.2014.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.97% nahm gegenüber 31.12.2013 um 0.04 Prozentpunkte ab [4.01%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.01% [5.05%].

### **Neubauten und Bauprojekte verlaufen planmässig**

Das per 01.07.2014 an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietete Dienstleistungsgebäude mit 40 000 m<sup>2</sup> Büroflächen und rund 2 500 Arbeitsplätzen steht kurz vor der Fertigstellung. Der Grundausbau ist nahezu abgeschlossen. Die Mieterausbauten sind im Gange und werden bis Ende August dauern. Parallel dazu wird das Gebäude in Etappen bezogen.

Beim Neubauprojekt Hauptsitz Post/Majowa in WankdorfCity, Bern, erfolgte die Aufrichte am 25.09.2013. Die Arbeiten am Dienstleistungsgebäude mit einer Mietfläche von 33 700 m<sup>2</sup> und 1 800 Arbeitsplätzen verlaufen nach Plan. Das Gebäude ist per 01.11.2014 an die Schweizerische Post vermietet, deren Mieterausbau bis Februar 2015 dauern wird. Anfang März 2015 wird das Gebäude bezogen.

Der Flurpark in Zürich wird total saniert. Mit der umfassenden Sanierung, einer neuen Fassade und dem Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft neu positioniert und mit flexibel gestalteten Büroflächen konzipiert, sodass die Räumlichkeiten auch an mehrere Mieter vermietet werden können. Die Baufreigabe erfolgte im Dezember 2013, und der Rückbau respektive die Altlastensanierung haben begonnen. Die Liegenschaft kann ab Frühjahr 2015 künftigen Mietern zum Innenausbau übergeben werden.

Mit dem Maaghof Nord und Ost, dem urbanen Wohnbauprojekt in Zürich West, erstellt Swiss Prime Site 220 Wohnungen mit einer Fläche von 21800 m<sup>2</sup> und 2200 m<sup>2</sup> für soziale und kommerzielle Nutzungen. Die Aufrichte fand am 14.05.2014 statt. Die Bauarbeiten schreiten programmgemäss voran. Der Bezug ist für Dezember 2014 (1. Etappe der Mietwohnungen) sowie für Frühling 2015 geplant. Per 30.06.2014 waren 53 der 83 Wohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten verkauft. Nach dem erfolgreichen Vermietungsstart im Frühling waren per Bilanzstichtag für die 137 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen 9 Mietverträge unterzeichnet und für 80 Wohnungen waren Mietverträge in Bearbeitung oder es lagen Reservationen vor. Zudem waren 3 Dienstleistungsflächen reserviert.

Das Neubauprojekt Bubenholz in Opfikon, bei dem 59 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit Serviceleistungen à la carte, ein Pflgeetrakt mit 43 Betten sowie ein Bistro, Mehrzweckräume und Gewerbeflächen erstellt werden, läuft ebenfalls planmässig. Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen und mit dem Innenausbau wurde begonnen. Die Liegenschaft wird im Frühling 2015 fertiggestellt sein und als Betriebsliegenschaft unter der Marke Vitadomo im Segment Leben und Wohnen im Alter geführt werden. Es sind bereits 38 der 59 Wohnungen vermietet.

Ebenfalls für das Segment Leben und Wohnen im Alter wird in Bellinzona eine Vitadomo-Anlage mit drei Gebäuden mit 71 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, einer Pflegeabteilung mit 30 Betten, einem Bistro, einem Mehrzweckraum sowie drei Arztpraxen erstellt. Der Baustart erfolgte im Juni 2014, und die Fertigstellung ist für Frühling 2016 vorgesehen.

### **Segment Retail und Gastro**

Der Ertrag aus Retail und Gastro erreichte CHF 71.1 Mio. [CHF 74.4 Mio.]. Dieser beinhaltet den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands von netto CHF 65.4 Mio. [CHF 63.1 Mio.] sowie die Erträge aus dem Restaurant Clouds und im Vorjahr zusätzlich aus dem Genfer Hotelbetrieb von insgesamt CHF 5.6 Mio. [CHF 11.2 Mio.]. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 8.9 Mio. [CHF 8.9 Mio.]. Der anhaltende Wettbewerb im Detailhandel sowie die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels beeinflussten die Umsätze weiterhin. Der Rückgang des Betriebsertrags von CHF 84.2 Mio. auf CHF 80.7 Mio. war im Wesentlichen durch den Verkauf des operativen Betriebs des Hotels Ramada Encore per Ende November 2013 bedingt.

### **Segment Leben und Wohnen im Alter**

Mit der Akquisition der Tertianum-Gruppe hat Swiss Prime Site ihre Geschäftstätigkeit um das Segment Leben und Wohnen im Alter, das den operativen Betrieb von Tertianum beinhaltet, erweitert. Die erworbenen Liegenschaften wurden nach der Übernahme ins Segment Immobilien transferiert. Vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Entwicklung der Schweiz misst Swiss Prime Site diesem Markt überdurchschnittliches Wachstumspotenzial bei, das sich auch positiv auf das Segment Immobilien auswirken wird.

Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter betrug CHF 77.3 Mio. Ferner generierte Tertianum Ertrag aus Vermietung von konzerneigenen Betriebsliegenschaften an Dritte von CHF 11.6 Mio. sowie von elf zugemieteten Liegenschaften von CHF 13.9 Mio. Das EBIT betrug CHF 4.7 Mio.

Die Zunahme im Personalbestand (Vollzeitstellen) auf Konzernstufe von 1 181 (30.06.2013) auf 2 357 basierte vor allem auf dieser Akquisition. Der aus dieser Transaktion resultierende Goodwill betrug CHF 44.5 Mio. und wurde in der Berichtsperiode durch den Verkauf der Permed AG um CHF 1.5 Mio. reduziert.

### **Betriebs- und Reingewinn**

Beim Vergleich mit der Vorjahresperiode ist zu beachten, dass die im Juli 2013 übernommene Tertianum-Gruppe im 1. Halbjahr 2013 nicht enthalten ist. Zudem wurde das operative Geschäft des Hotels Ramada Encore per Ende 2013 verkauft. Ferner beeinflussten letztes Jahr erstmalig angewendete IFRS-Vorschriften den Vorjahresvergleich. IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem Konzept der bestmöglichen Nutzung führte im 1. Halbjahr 2013 zu einer positiven Wertänderung von CHF 22.5 Mio. Und aus IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer» können Volatilitäten im Personalaufwand sowie in der Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis resultieren.

Der Gewinn betrug CHF 137.2 Mio. [CHF 222.3 Mio.]. Die Abnahme um CHF 85.1 Mio. war hauptsächlich bedingt durch erwartungsgemäss tiefere Neubewertungsgewinne. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte\* verringerte sich um 3.1% auf CHF 107.0 Mio. [CHF 110.4 Mio.]. Das Gesamtergebnis inklusive Neubewertungseffekte von CHF 134.6 Mio. lag 42.6% unter dem Vorjahresergebnis [CHF 234.5 Mio.], dasjenige ohne Neubewertungseffekte

\* Neubewertungen und latente Steuern

mit CHF 99.4 Mio. 14.8% unter der Vergleichsperiode [CHF 116.7 Mio.]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm um 34.0% von CHF 331.7 Mio. auf CHF 218.9 Mio. ab. Das EBIT ohne Neubewertungen erhöhte sich hingegen um 2.0% von CHF 162.0 Mio. auf CHF 165.3 Mio.

Der Betriebsaufwand nahm akquisitionsbedingt um 60.5% von CHF 159.1 Mio. auf CHF 255.3 Mio. zu. Davon entfielen CHF 47.6 Mio. [CHF 31.1 Mio.] auf Immobilienaufwand und CHF 42.5 Mio. [CHF 33.7 Mio.] auf Warenaufwand. Die Zunahme des Immobilienaufwands resultierte vor allem aus um CHF 12.6 Mio. höherem Fremdmietaufwand, insbesondere für die zugemieteten Liegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter, sowie aus höheren Kosten zulasten Eigentümer (HK/BK) infolge Wachstums des Immobilienportfolios. Die Zunahme des Warenaufwands um CHF 8.8 Mio. resultierte hauptsächlich aus der Geschäftstätigkeit von Tertianum.

Der Personalaufwand betrug CHF 125.1 Mio. [CHF 66.0 Mio.], der sonstige Betriebsaufwand CHF 25.2 Mio. [CHF 18.0 Mio.], und die Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen waren CHF 15.0 Mio. [CHF 10.3 Mio.]. Die Zunahme des Personalaufwands war vor allem durch die Personalkosten aus der Akquisition Tertianum bedingt. Die um CHF 4.7 Mio. höheren Abschreibungen von CHF 15.0 Mio. [CHF 10.3 Mio.] waren hauptsächlich bedingt durch Abschreibungen von Betriebsliegenschaften und von immateriellen Werten wie Software und Kundenstamm.

### **Finanzsituation**

Gegenüber Ende 2013 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das Eigenkapital reduzierte sich um CHF 81.3 Mio. auf CHF 4 026.0 Mio. [CHF 4 107.3 Mio.]. Diese Abnahme setzte sich zusammen aus dem Gewinn (CHF +137.2 Mio.), dem sonstigen Ergebnis (CHF –2.7 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 25.04.2014 (CHF –217.8 Mio.), aktienbasierenden Vergütungen (CHF +1.2 Mio.) sowie nicht beherrschenden Anteilen (CHF +0.7 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 30.06.2014 betrug 2 767 [18 916 am Jahresende].

Das Fremdkapital reduzierte sich von CHF 6 404.9 Mio. um CHF 167.9 Mio. auf CHF 6 237.0 Mio. (–2.6%). Daraus resultierten eine Eigenkapitalquote von 39.2% [39.1%]. Die per 31.12.2013 bilanzierten Kredite im Betrag von CHF 419.7 Mio., die kurzfristig über das Jahresende infolge einer bestrittenen Verrechnungssteuerforderung im Betrag von CHF 420.6 Mio. der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) überwiesen wurden, sind nach Rückerstattung am 10.01.2014 zurückbezahlt worden. Weitere Informationen zu diesem Thema befinden sich in Erläuterung 20 «Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten».

Die Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet) betrug 6.8% [9.1% per 31.12.2013] und der ROIC gewichtet 3.6% [4.6%].

Am 16.04.2014 emittierte Swiss Prime Site eine Anleihe im Betrag von CHF 300.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.75% und einer Laufzeit von 7 Jahren (16.04.2021).

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war 2.2% [2.2% am 31.12.2013], und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit lag bei 4.6 Jahren [4.0 Jahre]. Die Fremdfinanzierungsquote des Immobilienportfolios betrug 51.6% [54.1%].

Der Finanzaufwand von CHF 51.3 Mio. [CHF 54.3 Mio.] enthielt im Wesentlichen Zinsen. Der Finanzertrag von CHF 1.7 Mio. [CHF 6.8 Mio.] resultierte aus Zinserträgen von CHF 0.4 Mio. [CHF 0.5 Mio.], Dividendenerträgen auf Wertschriften und Finanzanlagen von CHF 0.2 Mio. [CHF 0.1 Mio.], Veränderungen des Fair Value von Finanzinstrumenten von CHF 0.9 Mio. [CHF 6.1 Mio.] sowie aus diversen Finanzerträgen von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.1 Mio.].

### **Angaben zur Aktie/Ausschüttung**

Der Schlusskurs der Aktie der Swiss Prime Site AG am 30.06.2014 lag bei CHF 73.50 [CHF 69.05 am 31.12.2013], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von +11.6% [–4.6% am 30.06.2013] resultierte. Mit diesem Ergebnis lag sie über dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+11.0%) und über dem SPI (+7.9%). Die Aktie ist per Bilanzstichtag in den Indizes Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange, Stoxx Global Select Dividend 100 sowie Stoxx Europe Select Dividend 30 vertreten. In diesen Indizes sind Titel mit hoher Liquidität und Ausschüttung enthalten.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug CHF 66.52 und lag 2.0% unter dem Wert am 31.12.2013 von CHF 67.91. Der NAV vor latenten Steuern reduzierte sich um 1.2% von CHF 82.65 auf CHF 81.65. Die Prämie, das heisst die Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 73.50 [CHF 69.05] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 66.52 [CHF 67.91], lag bei 10.5% [1.7%].

Das Aktienkapital betrug unverändert CHF 925.7 Mio. respektive 60 503 081 Aktien.

Die von der Generalversammlung am 15.04.2014 beschlossene verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 pro Aktie erfolgte am 25.04.2014. Sie entsprach einer Barrendite von 5.2% (berechnet auf dem Jahresschlusskurs).

### **Ausblick**

Das aktive Portfoliomanagement und die Optimierung des Immobilienbestands mit dem Fokus auf Prime-Liegenschaften und Projektentwicklungen werden fortgesetzt. Die jüngsten Akquisitionen Wincasa und Tertianum, Schweizer Marktführer in ihren Geschäftsfeldern Immobiliendienstleistungen und Leben und Wohnen im Alter, haben die Ertragslage von Swiss Prime Site weiter gestärkt und diversifiziert.

Die Neubauten, Umbauten und Neupositionierungen verlaufen planmässig. Die Fertigstellung der beiden voll vermieteten Projekte Majowa und SkyKey wird sich positiv auf das zweite Halbjahr auswirken.

Mit ihrem Immobilienportfolio an attraktiven Standorten, mit langfristigen Mietverträgen, guter Diversifikation nach Mietern, Nutzungsarten und Regionen sowie der Diversifikation in immobiliennahe Geschäftsfelder ist Swiss Prime Site überzeugt, auch bei den wirtschaftspolitischen Unsicherheiten gut positioniert zu sein, um stabile und nachhaltige Erträge zu generieren. Sie erwartet für das laufende Geschäftsjahr ein EBIT und einen Reingewinn über dem Vorjahresniveau (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten), einen Nettomietsertrag von rund CHF 435 Mio. und eine Leerstandsquote von 6.0% bis 7.0%.

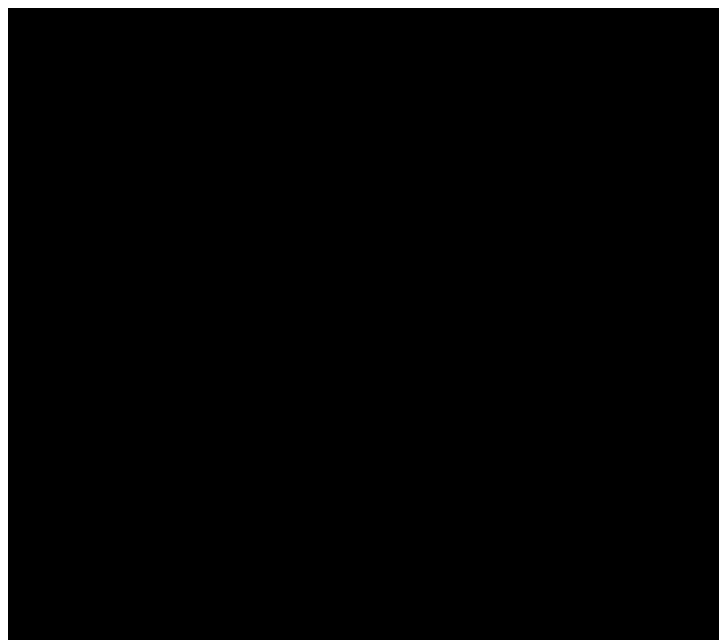
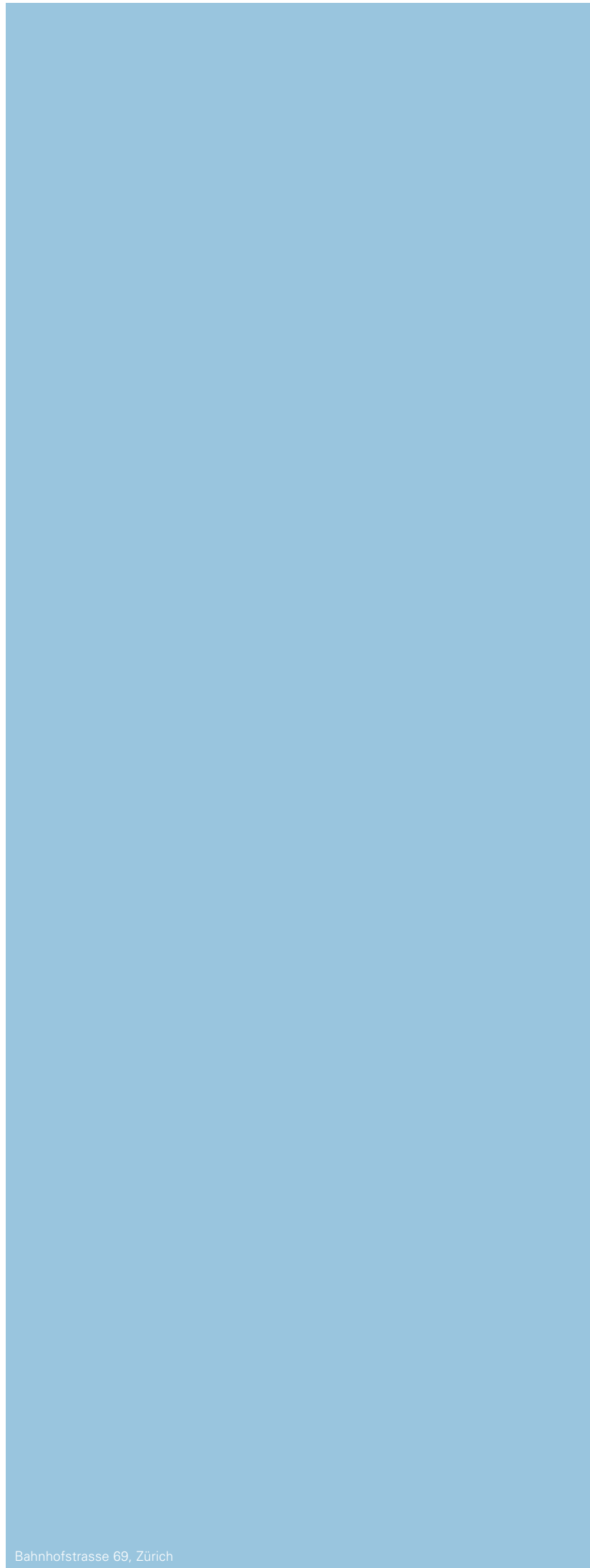
Olten, im August 2014

Hans Peter Wehrli  
Verwaltungsratspräsident

Markus Graf  
Chief Executive Officer









# Konzernrechnung

## KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4/5	217 276	199 505
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4/5	48 446	45 636
Ertrag aus Retail und Gastro*	4/5	70 996	74 237
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter**	3/4/5	77 324	–
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	1 850	1 900
<b>Betriebsertrag</b>		<b>415 892</b>	<b>321 278</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto</b>	4/6/15	<b>53 551</b>	<b>169 786</b>
<b>Verkaufserfolg Liegenschaften, netto</b>	4/7/13	<b>3 928</b>	<b>(239)</b>
<b>Verkaufserfolg Beteiligungen, netto</b>	3/4	<b>810</b>	<b>–</b>
Immobilienaufwand	4	(47 579)	(31 149)
Warenaufwand	4	(42 471)	(33 679)
Personalaufwand	4/8	(125 087)	(65 972)
Sonstiger Betriebsaufwand	4	(25 198)	(18 021)
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/16	(14 956)	(10 259)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(255 291)</b>	<b>(159 080)</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>		<b>218 890</b>	<b>331 745</b>
Finanzaufwand	9	(51 333)	(54 333)
Finanzertrag	9	1 673	6 790
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	14	2 162	7 650
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>171 392</b>	<b>291 852</b>
Ertragssteueraufwand	10	(34 169)	(69 531)
<b>Gewinn</b>		<b>137 223</b>	<b>222 321</b>
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		136 295	222 321
Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		928	–
<b>Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	11	<b>2.25</b>	<b>3.69</b>
<b>Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF</b>	11	<b>2.13</b>	<b>3.43</b>

\* Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy, per 30.11.2013

\*\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
<b>Gewinn</b>		<b>137 223</b>	<b>222 321</b>
Neubewertung Betriebsliegenschaften	16	6 313	7 566
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	10	(1 457)	(1 718)
Neubewertung aus Personalvorsorge	8	(9 742)	8 235
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		2 222	(1 894)
<b>Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>(2 664)</b>	<b>12 189</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern</b>		<b>(2 664)</b>	<b>12 189</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>134 559</b>	<b>234 510</b>
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		133 631	234 510
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		928	–

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## KONZERNBILANZ

in CHF 1000	Erläuterung	30.06.2014	31.12.2013
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		154 738	203 662
Wertschriften		479	390
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		127 078	120 406
Übrige kurzfristige Forderungen		7 633	10 253
Laufende Ertragssteuerguthaben	10	1 492	420 662
Vorräte		23 319	26 376
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	12	35 762	27 785
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	13/15	21 820	37 809
Aktive Rechnungsabgrenzungen		33 664	32 864
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>405 985</b>	<b>880 207</b>
Übrige langfristige Forderungen		1 275	2 125
Vorsorgeguthaben	8	22 581	20 348
Langfristige Finanzanlagen		1 262	1 541
Anteile an assoziierten Unternehmen	14	26 850	29 043
Renditeliegenschaften und Bauland	15	8 206 540	8 051 252
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	15	532 180	478 250
Betriebsliegenschaften	16	727 062	732 032
Betriebsliegenschaften im Bau	16	34 664	12 360
Mobiles Sachanlagevermögen		53 082	53 876
Goodwill	3/17	166 311	167 775
Immaterielles Anlagevermögen	17	79 634	82 636
Latente Steuerguthaben		5 553	732
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>9 856 994</b>	<b>9 631 970</b>
<b>Total Aktiven</b>	4	<b>10 262 979</b>	<b>10 512 177</b>
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	13 872	15 532
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18	873 886	1 089 639
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18	104 107	138 444
Anzahlungen	18	98 308	93 461
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	18	13 702	31 687
Passive Rechnungsabgrenzungen	18	80 281	111 648
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1 184 156</b>	<b>1 480 411</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	4 053 469	3 965 865
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	19	10 083	11 173
Latente Steuerverpflichtungen		920 396	891 872
Vorsorgeverbindlichkeiten	8	68 898	55 511
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5 052 846</b>	<b>4 924 421</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	4	<b>6 237 002</b>	<b>6 404 832</b>
Aktienkapital		925 697	925 697
Kapitalreserven		763 838	980 466
Neubewertungsreserven		47 642	42 786
Gewinnreserven		2 287 171	2 158 396
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>4 025 977</b>	<b>4 107 345</b>
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		4 024 348	4 107 345
Eigenkapital, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		1 629	–
<b>Total Passiven</b>		<b>10 262 979</b>	<b>10 512 177</b>

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
<b>Gewinn</b>		<b>137 223</b>	<b>222 321</b>
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/16	14 956	10 259
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/7/13	(3 928)	239
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	3/4	(810)	–
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	14	(2 162)	(7 650)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/6/15	(53 551)	(169 786)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		1 782	221
Finanzaufwand	9	51 333	54 333
Finanzertrag	9	(1 673)	(6 790)
Ertragssteueraufwand	10	34 169	69 531
Abnahme Vorräte		3 057	1 638
Zunahme zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften	12	(7 977)	(6 296)
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(10 350)	(7 133)
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		1 260	1 194
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		850	850
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	18	(56 220)	(42 332)
Geleistete Zinszahlungen	9	(56 695)	(54 213)
Erhaltene Zinszahlungen	9	522	379
Ertragssteuerrückerstattungen/(-zahlungen)	10/20	389 890	(11 062)
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>441 676</b>	<b>55 703</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	15	(88 119)	(26 654)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	15	(50 646)	(76 132)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	16	(1 463)	(169)
Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau	16	(22 299)	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	13/15	20 290	7 561
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		(5 386)	(2 451)
Akquisition der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., inklusive erworbener flüssiger Mittel	3/21	411	–
Verkauf der Permed AG, inklusive abgegebener flüssiger Mittel	3/5	4 136	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		(1 644)	(279)
Rückzahlungen langfristiger Finanzanlagen		–	12
Erhaltene Dividenden		2 380	1 120
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(142 340)</b>	<b>(96 992)</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	18/19	4 691 820	2 319 800
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	18/19	(5 120 003)	(2 146 556)
Emission Anleihe 1.75% 2014–2021	19	300 000	–
Kosten der Anleihe 1.75% 2014–2021		(2 276)	–
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		(217 801)	(217 775)
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>(348 260)</b>	<b>(44 531)</b>
<b>Abnahme flüssiger Mittel</b>		<b>(48 924)</b>	<b>(85 820)</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		203 662	201 762
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>154 738</b>	<b>115 942</b>

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

## KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen
<b>Bestand 01.01.2013</b>		<b>918 178</b>	<b>1 172 692</b>	<b>26 948</b>	<b>1 796 077</b>	<b>3 913 895</b>
Gewinn	11	–	–	–	222 321	222 321
Neubewertung Betriebsliegenschaften	16	–	–	7 566	–	7 566
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(1 718)	–	(1 718)
Neubewertung aus Personalvorsorge	8	–	–	–	8 235	8 235
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(1 894)	(1 894)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	5 848	6 341	12 189
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>5 848</b>	<b>228 662</b>	<b>234 510</b>
Ausschüttung aus Reserven aus Kapital- einlagen am 24.04.2013		–	(217 794)	–	–	(217 794)
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 491 470 Namenaktien		7 519	26 589	–	–	34 108
<b>Bestand 30.06.2013</b>		<b>925 697</b>	<b>981 487</b>	<b>32 796</b>	<b>2 024 739</b>	<b>3 964 719</b>
Gewinn	11	–	–	–	121 548	121 548
Neubewertung Betriebsliegenschaften	16	–	–	13 003	–	13 003
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(3 013)	–	(3 013)
Neubewertung aus Personalvorsorge	8	–	–	–	15 819	15 819
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(3 710)	(3 710)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	9 990	12 109	22 099
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9 990</b>	<b>133 657</b>	<b>143 647</b>
Aktienbasierende Vergütungen		–	589	–	–	589
Erwerb eigener Aktien		–	(1 717)	–	–	(1 717)
Verkauf eigener Aktien		–	107	–	–	107
<b>Bestand 31.12.2013</b>		<b>925 697</b>	<b>980 466</b>	<b>42 786</b>	<b>2 158 396</b>	<b>4 107 345</b>

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	Eigen- kapital, den nicht beherr- schenden Anteilen zuzu- rechnen	Total Eigen- kapital
<b>Bestand 31.12.2013</b>		<b>925 697</b>	<b>980 466</b>	<b>42 786</b>	<b>2 158 396</b>	<b>4 107 345</b>	<b>-</b>	<b>4 107 345</b>
Gewinn	11	-	-	-	136 295	136 295	928	137 223
Neubewertung Betriebs- liegenschaften	16	-	-	6 313	-	6 313	-	6 313
Latente Steuern auf Neu- bewertung Betriebsliegenschaften		-	-	(1 457)	-	(1 457)	-	(1 457)
Neubewertung aus Personalvorsorge	8	-	-	-	(9 742)	(9 742)	-	(9 742)
Latente Steuern auf Neu- bewertung aus Personalvorsorge		-	-	-	2 222	2 222	-	2 222
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		-	-	4 856	(7 520)	(2 664)	-	(2 664)
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 856</b>	<b>128 775</b>	<b>133 631</b>	<b>928</b>	<b>134 559</b>
Kauf von 26.4% der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld		-	-	-	-	-	701	701
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 25.04.2014		-	(217 801)	-	-	(217 801)	-	(217 801)
Aktienbasierende Vergütungen		-	1 173	-	-	1 173	-	1 173
<b>Bestand 30.06.2014</b>		<b>925 697</b>	<b>763 838</b>	<b>47 642</b>	<b>2 287 171</b>	<b>4 024 348</b>	<b>1 629</b>	<b>4 025 977</b>

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.



## 1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### 1.1 Zweck

Der Zweck der 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 dem Kauf der Tertianum AG per 12.07.2013 wurde das bestehende Portfolio aus Büro- und Retailimmobilien um das Segment Leben und Wohnen im Alter mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial ergänzt. Dies bewirkte sowohl einen Wachstumsschub als auch eine breitere Streuung der Risiken.

Durch den Kauf der Wincasa AG per 25.10.2012 können Immobiliendienstleistungen konzernintern erbracht werden. Zudem verschaffte sich Swiss Prime Site einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und verstärkte dadurch die Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen.

Mit der Jelmoli-Gruppe übernahm Swiss Prime Site 2009 neben den Immobilien auch den Bereich Retail und Gastro. 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 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 ein Fremdfinanzierungsgrad von 65% des gesamten Immobilienbestands zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden. Der Fremdfinanzierungsgrad 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. Swiss Prime Site hat ihre Organisationsstruktur per 01.01.2013 dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Wesentliche, bis 31.12.2012 durch die Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf Basis eines Managementvertrags erbrachte Managementleistungen wurden in den Konzern integriert. Im Zuge dieser Anpassung wurden ausgewiesene Immobilienspezialisten (14 Mitarbeitende) ab 01.01.2013 direkt von Swiss Prime Site angestellt. Mit dem Kauf der Wincasa AG werden seit 25.10.2012 Immobiliendienstleistungen konzernintern erbracht. Der Managementvertrag mit der Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt.

## 2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### 2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung 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 und Betriebsliegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) 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.

Diese Konzernrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Alle Beträge, ausser den Angaben pro Aktie, sind in CHF 1000 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 01.01.2014 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
IAS 39 rev.	Novation von Derivaten und Weiterführung des Hedge Accounting
IFRS 10 rev., IFRS 12 rev. und IAS 27 rev.	Investmentgesellschaften
IFRIC 21	Abgaben

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 Konzernleitung darstellen.

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 19 rev.	Leistungsorientierte Vorsorgepläne: Arbeitnehmerbeiträge	*	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2010 bis 2012 Zyklus	*	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2011 bis 2013 Zyklus	*	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
IAS 16/ IAS 38 rev.	Klarstellung akzeptierter Abschreibungs- methoden	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IAS 16/ IAS 41 rev.	Fruchttragende Pflanzen	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 11 rev.	Bilanzierung von Akquisitionen von Antei- len an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	*	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 15	Umsätze aus Verträgen mit Kunden	**	01.01.2017	Geschäftsjahr 2017
IFRS 9	Finanzinstrumente	**	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018

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

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

### 3 AKQUISITIONEN/DEVESTITIONEN

#### **Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A.**

Per 31.12.2013 wurden 31.0% der Aktien der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, gehalten und nach der Equity-Methode bewertet. Im Berichtsjahr wurden weitere 26.4% der Anteile für CHF 1.540 Mio. gekauft, wovon CHF 0.242 Mio. in bar und CHF 1.297 Mio. für die Abtretung des Darlehens des Aktionärs. Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück/Projekt. Es wurde keine Geschäftstätigkeit übernommen. Mit der Erhöhung der Beteiligung von 31.0% auf 57.4% wird diese vollkonsolidiert.

**Permed AG**

Am 27.01.2014 schloss Swiss Prime Site einen Verkaufsvertrag für ihre 100%-Beteiligung an der Permed AG, Zürich, ab. Der Verkauf wurde am 17.03.2014 vollzogen. Der Verkaufspreis betrug CHF 6.221 Mio. in bar.

Die Buchwerte der Permed AG zum Zeitpunkt des Verkaufs waren wie folgt:

in CHF 1000	17.03.2014
Flüssige Mittel	2 585
Übriges Umlaufvermögen	4 880
Anlagevermögen	3 190
<b>Total Aktiven</b>	<b>10 655</b>
Kurzfristiges Fremdkapital	5 233
Eigenkapital	5 422
<b>Total Passiven</b>	<b>10 655</b>

## 4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Swiss Prime Site ist ein Immobilienkonzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Anlageliegenschaften sowie Erbringen von Immobiliendienstleistungen. Konzernzahlen werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie, seit der Akquisition der Tertianum-Gruppe per 12.07.2013, Leben und Wohnen im Alter. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden.

### Segmenterfolgsrechnung per 30.06.2014

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter*	Total Segmente	Eliminationen	01.01.–30.06.2014 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	211 187	9 045	25 508	245 740	(28 464)	217 276
– davon von Dritten	182 723	9 045	25 508	217 276	–	217 276
– davon von anderen Segmenten	28 464	–	–	28 464	(28 464)	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	48 681	–	111	48 792	(346)	48 446
Ertrag aus Retail und Gastro**	–	71 073	–	71 073	(77)	70 996
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter*	–	–	77 324	77 324	–	77 324
Übriger betrieblicher Ertrag	799	619	491	1 909	(59)	1 850
<b>Betriebsertrag</b>	<b>260 667</b>	<b>80 737</b>	<b>103 434</b>	<b>444 838</b>	<b>(28 946)</b>	<b>415 892</b>
<b>Neubewertung Rendite-liegenschaften, Liegen-schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto</b>	<b>54 006</b>	–	–	<b>54 006</b>	<b>(455)</b>	<b>53 551</b>
<b>Verkaufserfolg Liegenschaften, netto</b>	<b>3 928</b>	–	–	<b>3 928</b>	–	<b>3 928</b>
<b>Verkaufserfolg Beteiligungen, netto</b>	–	–	<b>810</b>	<b>810</b>	–	<b>810</b>
Immobilienaufwand	(29 081)	(18 737)	(28 551)	(76 369)	28 790	(47 579)
Warenaufwand	–	(34 460)	(8 011)	(42 471)	–	(42 471)
Personalaufwand	(47 953)	(21 899)	(55 244)	(125 096)	9	(125 087)
Sonstiger Betriebsaufwand	(13 358)	(5 619)	(6 368)	(25 345)	147	(25 198)
Abschreibungen, Amortisa-tionen und Wertminderungen	(2 909)	(4 801)	(1 388)	(9 098)	(5 858)	(14 956)
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>(93 301)</b>	<b>(85 516)</b>	<b>(99 562)</b>	<b>(278 379)</b>	<b>23 088</b>	<b>(255 291)</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>225 300</b>	<b>(4 779)</b>	<b>4 682</b>	<b>225 203</b>	<b>(6 313)</b>	<b>218 890</b>
Finanzaufwand						(51 333)
Finanzertrag						1 673
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen						2 162
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>						<b>171 392</b>

\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

\*\* Verkauf des operativen Teils der GLPH SA per 30.11.2013

Die Permed AG war bis zu ihrem Verkauf am 17.03.2014 im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten.

## Segmenterfolgsrechnung per 30.06.2013

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter*	Total Segmente	Elimina- tionen	01.01.– 30.06.2013 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	208 937	8 940	–	217 877	(18 372)	199 505
– davon von Dritten	190 565	8 940	–	199 505	–	199 505
– davon von anderen Segmenten	18 372	–	–	18 372	(18 372)	–
Ertrag aus Immobilien- dienstleistungen	45 636	–	–	45 636	–	45 636
Ertrag aus Retail und Gastro	–	74 403	–	74 403	(166)	74 237
Übriger betrieblicher Ertrag	1 275	862	–	2 137	(237)	1 900
<b>Betriebsertrag</b>	<b>255 848</b>	<b>84 205</b>	<b>–</b>	<b>340 053</b>	<b>(18 775)</b>	<b>321 278</b>
<b>Neubewertung Rendite- liegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto</b>	<b>174 636</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>174 636</b>	<b>(4 850)</b>	<b>169 786</b>
<b>Verkaufserfolg Liegenschaften, netto</b>	<b>(239)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(239)</b>	<b>–</b>	<b>(239)</b>
Immobilienaufwand	(29 463)	(20 059)	–	(49 522)	18 373	(31 149)
Warenaufwand	–	(33 670)	–	(33 670)	(9)	(33 679)
Personalaufwand	(41 951)	(24 053)	–	(66 004)	32	(65 972)
Sonstiger Betriebsaufwand	(12 457)	(5 943)	–	(18 400)	379	(18 021)
Abschreibungen, Amortisa- tionen und Wertminderungen	(2 669)	(4 874)	–	(7 543)	(2 716)	(10 259)
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>(86 540)</b>	<b>(88 599)</b>	<b>–</b>	<b>(175 139)</b>	<b>16 059</b>	<b>(159 080)</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>343 705</b>	<b>(4 394)</b>	<b>–</b>	<b>339 311</b>	<b>(7 566)</b>	<b>331 745</b>
Finanzaufwand						(54 333)
Finanzertrag						6 790
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen						7 650
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>						<b>291 852</b>

\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013

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, die in der Konzernrechnung als Betriebsliegenschaften ausgewiesen werden. Die Tertianum-Gruppe ist ab ihrem Kauf am 12.07.2013 im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten.

**Zusammensetzung des Betriebsertrags nach Produkten und Dienstleistungen**

in CHF 1000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	217 276	199 505
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	48 446	45 636
Ertrag aus Detailhandel	65 429	63 079
Ertrag aus Hotellerie und Gastro*	5 567	11 158
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter**	77 324	–
Übriger betrieblicher Ertrag	1 850	1 900
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>415 892</b>	<b>321 278</b>

\* Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy, per 30.11.2013

\*\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Im Berichtsjahr war der Ertrag aus der verkauften Permed AG vom 01.01. bis 17.03.2014 [am 12.07.2013 gekauft] enthalten.

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 61.474 Mio. [CHF 58.659 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 354.418 Mio. [CHF 262.619 Mio.].

**Segmentbilanz per 30.06.2014**

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	30.06.2014 Total Konzern
<b>Total Aktiven</b>	<b>10 083 852</b>	<b>124 367</b>	<b>84 258</b>	<b>10 292 477</b>	<b>(29 498)</b>	<b>10 262 979</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>6 130 961</b>	<b>60 500</b>	<b>75 039</b>	<b>6 266 500</b>	<b>(29 498)</b>	<b>6 237 002</b>
<b>Investitionen ins Anlagevermögen</b>	<b>172 980</b>	<b>3 832</b>	<b>2 409</b>	<b>179 221</b>	<b>–</b>	<b>179 221</b>

**Segmentbilanz per 31.12.2013**

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2013 Total Konzern
<b>Total Aktiven</b>	<b>10 325 438</b>	<b>140 286</b>	<b>98 712</b>	<b>10 564 436</b>	<b>(52 259)</b>	<b>10 512 177</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>6 299 455</b>	<b>73 596</b>	<b>84 040</b>	<b>6 457 091</b>	<b>(52 259)</b>	<b>6 404 832</b>
<b>Investitionen ins Anlagevermögen</b>	<b>692 646</b>	<b>7 286</b>	<b>87 130</b>	<b>787 062</b>	<b>–</b>	<b>787 062</b>

Sämtliches Anlagevermögen der Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

## 5 BETRIEBSERTRAG

in CHF 1000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	218 075	212 388
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	13 975	–
Leerstände	(14 774)	(12 883)
<b>Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften</b>	<b>217 276</b>	<b>199 505</b>
<b>Ertrag aus Immobiliendienstleistungen</b>	<b>48 446</b>	<b>45 636</b>
Ertrag aus Retail und Gastro, brutto	76 980	82 733
Rabatte	(5 984)	(8 496)
<b>Ertrag aus Retail und Gastro*</b>	<b>70 996</b>	<b>74 237</b>
<b>Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter**</b>	<b>77 324</b>	<b>–</b>
<b>Übriger betrieblicher Ertrag</b>	<b>1 850</b>	<b>1 900</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>415 892</b>	<b>321 278</b>

\* Verkauf des operativen Teils der GLPH SA per 30.11.2013

\*\* Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Die Leerstände betragen CHF 14.774 Mio. [CHF 12.883 Mio.], was einer Leerstandsquote von 6.8% [6.1%] entspricht. Die Leerstände wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 57.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen stammte von der Wincasa AG. Sie erbringt ihre Dienstleistungen neben den Leistungen für konzerneigene Immobilien hauptsächlich für verschiedene institutionelle Anleger.

Das zweite Geschäftssegment ist Retail und Gastro, das Jelmoli – The House of Brands, die Clouds Gastro AG und bis 30.11.2013 den Hotelbetrieb beinhaltete. Der Betriebsertrag dieses Segments betrug netto CHF 80.737 Mio. [CHF 84.205 Mio.]. Per Ende November 2013 wurde der operative Teil des Hotels Ramada Encore verkauft.

Seit der Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013 besteht ein drittes Segment, Leben und Wohnen im Alter. Die Tertianum-Gruppe bietet Seniorenwohnungen und Pflegeleistungen an. Der Betriebsertrag betrug CHF 103.323 Mio. [CHF 0.000 Mio.] inklusive des Betriebsertrags der verkauften Permed AG. Der Mietanteil aus den Pensionspreisen der Bewohner der Tertianum-Häuser wurde im Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften und im Ertrag aus zugemieteten Liegenschaften ausgewiesen.



Per 30.06.2014 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2014	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2013
	Anteil in %	Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	12.6	54 001	14.4	59 977
Über 1 Jahr	8.6	36 747	8.7	36 255
Über 2 Jahre	9.7	41 627	6.9	28 869
Über 3 Jahre	10.5	45 122	9.6	39 818
Über 4 Jahre	9.7	41 402	10.3	42 996
Über 5 Jahre	6.7	28 870	5.6	23 349
Über 6 Jahre	9.5	40 577	5.7	23 659
Über 7 Jahre	5.9	25 465	11.1	46 312
Über 8 Jahre	1.4	6 016	5.5	22 775
Über 9 Jahre	2.6	10 988	1.6	6 738
Über 10 Jahre	22.8	97 758	20.6	85 610
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>428 573</b>	<b>100.0</b>	<b>416 358</b>

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht des Segments Immobilien dargestellt und basierte auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30.06.2014 [30.06.2013].

Per Bilanzstichtag 30.06.2014 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 20.5% [24.1%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsetrags (Sicht Segment Immobilien). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2014		30.06.2013
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	7.0	Coop	8.5
Migros	5.2	Migros	5.1
Swisscom	3.8	Swisscom	3.9
Inditex	2.4	Inditex	3.6
Dosenbach-Ochsner	2.1	Credit Suisse	3.0

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.

## 6 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Aufwertungen	86 309	210 678
Abwertungen	(32 758)	(40 892)
<b>Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto</b>	<b>53 551</b>	<b>169 786</b>

Weitere Angaben zur Fair Value-Bewertung sind in Erläuterung 15 «Renditeliegenschaften» enthalten.

## 7 VERKAUFSERFOLG LIEGENSCHAFTEN

Im 1. Halbjahr 2014 wurden zwei [eine] Liegenschaften und eine Landparzelle mit einem Verkaufsgewinn von CHF 3.928 Mio. [Verkaufsverlust von CHF 0.239 Mio.] verkauft. Die verkauften Liegenschaften waren jeweils in den Vorjahren (31.12.) als zum Verkauf gehaltene Aktiven bilanziert.

## 8 PERSONALAUFWAND

in CHF 1000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Löhne und Gehälter	(103 058)	(50 860)
Vergütungen an Verwaltungsräte	(627)	(497)
Sozialaufwand	(8 095)	(4 761)
Personalvorsorge	(9 355)	(6 554)
Diverse Personalaufwände	(2 569)	(1 785)
Spesen Personal und Verwaltungsrat	(1 383)	(1 515)
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>(125 087)</b>	<b>(65 972)</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende per 30.06.</b>	<b>2 958</b>	<b>1 451</b>

Swiss Prime Site beschäftigte am 30.06.2014 2 958 [am 30.06.2013 1 451] Mitarbeitende. Die Zunahme des Personalaufwands und der Mitarbeitenden resultierte hauptsächlich aus dem Kauf der Tertianum AG im Juli 2013, die per Übernahme einen Personalbestand von 1 628 Mitarbeitenden aufwies. Mit dem Verkauf der Permed AG verliessen 60 Mitarbeitende den Konzern.

Der Personalaufwand zeigte die Löhne aus allen Bereichen, zudem Vergütungen an Verwaltungsräte einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen.

## 9 FINANZERFOLG

### Finanzaufwand

in CHF 1000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Zinsaufwand	(51 327)	(54 269)
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	(6)	(64)
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>(51 333)</b>	<b>(54 333)</b>

### Finanzertrag

in CHF 1000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Zinsertrag	368	459
Dividenden ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	249	101
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	910	6 142
Anderer Finanzertrag	146	88
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1 673</b>	<b>6 790</b>

## 10 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	(11 104)	(11 323)
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	1 155	(350)
<b>Total laufende Ertragssteuern</b>	<b>(9 949)</b>	<b>(11 673)</b>
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	(26 264)	(55 418)
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	745	528
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(7)	(3 763)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	341	596
Übrige latente Steuern	965	199
<b>Total latente Steuern</b>	<b>(24 220)</b>	<b>(57 858)</b>
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>(34 169)</b>	<b>(69 531)</b>

Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden einbezogen. Gemäss IAS 12 wurden die laufenden Ertragssteuern in laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode und laufende Ertragssteuern der Vorjahre aufgeteilt.

Die laufenden Ertragssteuerguthaben per 31.12.2013 aufgrund einer Verrechnungssteuerrückerstattungsforderung von CHF 419.650 Mio. von der Eidgenössischen Steuerverwaltung wurden am 10.01.2014 zurückbezahlt (vergleiche auch Erläuterung 20 «Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten»).

Der Konzernrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 24.220 Mio. [CHF 57.858 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen.

Die latenten Steuern wurden gegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs und in übrige latente Steuern. Latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen, die wahrscheinlich zukünftig verrechnet werden können, wurden aktiviert. Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

## 11 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.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 503 081	60 011 611
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlung vom Februar bis April 2013	–	235 024
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	(9 765)	(4 828)
<b>Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)</b>	<b>60 493 316</b>	<b>60 241 807</b>

**Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und NAV pro Aktie**

in CHF 1	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Gewinn pro Aktie, gewichtet	2.25	3.69
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	2.13	3.43
NAV vor latenten Steuern pro Aktie*	81.65	79.80
NAV nach latenten Steuern pro Aktie*	66.52	65.53

\* Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 136.295 Mio. [CHF 222.321 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 141.343 Mio. [CHF 227.247 Mio.]. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien von 60 493 316 [60 241 807], reduziert um die gewichtete Anzahl von 0 [235 024] aus der Ausgabe infolge Wandlung und erhöht um die effektive Anzahl gewandelter Aktien von 0 [491 470] sowie um die Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 5 842 352 [5 842 352], ergab 66 335 668 [66 340 605] Aktien als Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie.

Weitere Informationen zu den Wandelanleihen finden sich in Erläuterung 19 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

**12 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	18 763	14 570
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	16 999	13 215
<b>Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>35 762</b>	<b>27 785</b>

Weitere Details zum Projektstand sowie zum Verkaufs- und Vermietungsstand sind in Erläuterung 15 «Renditeliegenschaften» ersichtlich.

Der Brandversicherungswert der zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften betrug CHF 35.762 Mio. [CHF 27.785 Mio.].

**13 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN**

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

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Affoltern a. A., Obere Bahnhofstrasse 14	7 962	7 788
Lausanne, Avenue de Chailly 1*	–	3 552
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	3 327	3 267
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	6 280	6 130
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25*	–	12 810
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 251	4 262
<b>Total zum Verkauf gehaltene Aktiven</b>	<b>21 820</b>	<b>37 809</b>

\* Diese Liegenschaften wurden 2014 verkauft.

Für den Verkauf vorgesehen waren verschiedene, nicht strategiekonforme Liegenschaften. Die Erfolge aus der Veräusserung wurden im Verkaufserfolg Liegenschaften netto verbucht (siehe Erläuterung 7 «Verkaufserfolg Liegenschaften»). Weitere Informationen zur Fair Value-Bewertung finden sich in Erläuterung 15 «Renditeliegenschaften».

## 14 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 224	2 234
Parkgest Holding SA, Genève	13 830	9 936
Parking Riponne S.A., Lausanne	12 989	10 322
<b>Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Anfang der Periode</b>	<b>29 043</b>	<b>22 492</b>
Ausbuchung der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, infolge Vollkonsolidierung	(2 224)	–
Anteiliges Ergebnis der Periode	1 097	8 590
Abzüglich erhaltener Dividenden	(1 066)	(2 039)
<b>Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Ende der Periode</b>	<b>26 850</b>	<b>29 043</b>

Durch die Erhöhung der Beteiligung an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. in Frauenfeld von 31.0% auf 57.4% wurde diese Beteiligung nicht mehr nach der Equity-Methode bewertet, sondern seit dem Kauf per 15.01.2014 vollkonsolidiert, mit dem Ausweis der nicht beherrschenden Anteile. Auf die Konzernrechnung hatte die Vollkonsolidierung dieser Beteiligung keinen wesentlichen Einfluss.

## 15 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Total Renditeliegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale	Total Fair Value
<b>Bestand 01.01.2013</b>	<b>42 945</b>	<b>7 537 549</b>	<b>290 817</b>	<b>7 871 311</b>	<b>185 663</b>	<b>195 120</b>	<b>8 252 094</b>
Folgeinvestitionen	65	26 325	19	26 409	245	76 132	102 786
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften							
in Renditeliegenschaften*	–	63 360	–	63 360	(63 360)	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(117 098)	(9 248)	(126 346)	126 346	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale**	–	(84 560)	–	(84 560)	–	84 560	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften***	–	(55)	–	(55)	–	–	(55)
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	(7 800)	–	(7 800)
Positive Fair Value-Anpassung	1 199	195 272	5 477	201 948	1 430	7 300	210 678
Negative Fair Value-Anpassung	(149)	(39 943)	(23)	(40 115)	(775)	(2)	(40 892)
<b>Saldo Fair Value-Anpassung</b>							
<b>1. Halbjahr 2013</b>	<b>1 050</b>	<b>155 329</b>	<b>5 454</b>	<b>161 833</b>	<b>655</b>	<b>7 298</b>	<b>169 786</b>
<b>Bestand 30.06.2013</b>	<b>44 060</b>	<b>7 580 850</b>	<b>287 042</b>	<b>7 911 952</b>	<b>241 749</b>	<b>363 110</b>	<b>8 516 811</b>

\* Bern, Schwarztorstrasse 48, Burgdorf, Industrie Buchmatt

\*\* Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark

\*\*\* Diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 16 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau»

in CHF 1000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Total Rendite- lieg- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total Fair Value
<b>Bestand 30.06.2013</b>	<b>44 060</b>	<b>7 580 850</b>	<b>287 042</b>	<b>7 911 952</b>	<b>241 749</b>	<b>363 110</b>	<b>8 516 811</b>
Folgeinvestitionen	109	39 213	692	40 014	(64)	109 931	149 881
Zugänge aus Akquisition der Tertianum-Gruppe	–	6 000	–	6 000	–	–	6 000
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Renditeliegenschaften	–	19 140	–	19 140	(19 140)	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	92 944	–	92 944	(92 944)	–	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaf- ten zu Renditeliegenschaften*	–	36 783	–	36 783	–	–	36 783
Abgänge aus Verkauf	–	(67 969)	–	(67 969)	(91 114)	–	(159 083)
Positive Fair Value-Anpassung	11	73 229	1 819	75 059	(1 265)	5 207	79 001
Negative Fair Value-Anpassung	(73)	(61 888)	(710)	(62 671)	587	2	(62 082)
<b>Fair Value-Anpassung</b>	<b>(62)</b>	<b>11 341</b>	<b>1 109</b>	<b>12 388</b>	<b>(678)</b>	<b>5 209</b>	<b>16 919</b>
<b>2. Halbjahr 2013</b>	<b>(62)</b>	<b>11 341</b>	<b>1 109</b>	<b>12 388</b>	<b>(678)</b>	<b>5 209</b>	<b>16 919</b>
<b>Bestand 31.12.2013</b>	<b>44 107</b>	<b>7 718 302</b>	<b>288 843</b>	<b>8 051 252</b>	<b>37 809</b>	<b>478 250</b>	<b>8 567 311</b>
Käufe/Neubauten	6 164	65 504	–	71 668	–	–	71 668
Folgeinvestitionen	685	24 880	549	26 114	729	50 646	77 489
Nettoübertrag Betriebsliegenschaf- ten zu Renditeliegenschaften*	–	6 883	–	6 883	–	–	6 883
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	(16 362)	–	(16 362)
Positive Fair Value-Anpassung	2 911	75 328	4 030	82 269	210	3 830	86 309
Negative Fair Value-Anpassung	(704)	(30 413)	(529)	(31 646)	(566)	(546)	(32 758)
<b>Fair Value-Anpassung</b>	<b>2 207</b>	<b>44 915</b>	<b>3 501</b>	<b>50 623</b>	<b>(356)</b>	<b>3 284</b>	<b>53 551</b>
<b>1. Halbjahr 2014</b>	<b>2 207</b>	<b>44 915</b>	<b>3 501</b>	<b>50 623</b>	<b>(356)</b>	<b>3 284</b>	<b>53 551</b>
<b>Bestand 30.06.2014</b>	<b>53 163</b>	<b>7 860 484</b>	<b>292 893</b>	<b>8 206 540</b>	<b>21 820</b>	<b>532 180</b>	<b>8 760 540</b>

\* Diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 16 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau»

in CHF 1000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Total Renditeliegenschaften und Bauland	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	Total
<b>Brandversicherungswerte*</b>							
Am 01.01.2013	3 443	5 688 271	202 731	5 894 445	182 327	189 392	6 266 164
Am 01.01.2014	3 565	5 597 445	203 469	5 804 479	41 091	634 700	6 480 270
<b>Am 30.06.2014</b>	<b>3 547</b>	<b>5 676 014</b>	<b>199 489</b>	<b>5 879 050</b>	<b>16 068</b>	<b>655 962</b>	<b>6 551 080</b>
<b>Nettomietertag**</b>							
01.01.–30.06.2013	240	181 907	7 392	189 539	9 966	–	199 505
<b>01.01.–30.06.2014</b>	<b>269</b>	<b>183 453</b>	<b>7 046</b>	<b>190 768</b>	<b>873</b>	<b>71</b>	<b>191 712</b>
<b>Leerstandsverluste in %</b>							
01.01.–30.06.2013	–	6.3	2.0	6.1	4.4	–	6.1
<b>01.01.–30.06.2014</b>	<b>1.5</b>	<b>7.3</b>	<b>3.7</b>	<b>7.2</b>	<b>4.8</b>	<b>–</b>	<b>7.1</b>

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

\*\* Aus eigenen Renditeliegenschaften

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren vier [sechs] Renditeliegenschaften und zwei [zwei] Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen im Stockwerkeigentum) zum Verkauf gehalten beziehungsweise für den Verkauf bestimmt.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der Liegenschaften im Bau, der Entwicklungsareale, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften sowie der Betriebsliegenschaften erfolgt mindestens halbjährlich durch die Wüest & Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten. Die Auswahl der Bewertungsexperten sowie die Beauftragung mit der Bewertung erfolgen jährlich durch die Konzernleitung in Absprache mit dem Verwaltungsrat. Das Resultat der Bewertungen sowie einzelne Bewertungsannahmen werden durch die Konzernleitung plausibilisiert und im Detail mit dem Bewertungsexperten besprochen.

Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften und jener im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in der Bandbreite von 3.0% bis 5.4% [per 31.12.2013 von 3.1% bis 5.7%]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.97% [4.01% per 31.12.2013].

Die Fair Value der Liegenschaften werden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 zugeordnet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die für die Bewertung wesentlichen Inputfaktoren wie die Diskontierungssätze oder die Marktmieten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden müssen.

**Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte**

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Bern, Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektbeschreibung:</b> Das neue Dienstleistungsgebäude umfasst rund 33 700 m<sup>2</sup> Mietflächen für circa 1 800 Arbeitsplätze im zweiten bis siebten Obergeschoss. Auf der ersten Etage entsteht 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.</li> <li>• <b>Projektstand:</b> Die Baubewilligung wurde im August 2011 rechtskräftig, mit den Ausubarbeiten wurde Anfang Mai 2012 begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 26.09.2012 statt, und der Rohbau wurde im Herbst 2013 vollendet. Die Aufrichte erfolgte am 25.09.2013. Die Bauarbeiten laufen programmgemäss.</li> <li>• <b>Vermietungsstand*:</b> Das Gebäude ist per 01.11.2014 an die Schweizerische Post vermietet. Der Mieterausbau der Schweizerischen Post wird bis Februar 2015 dauern. Anfang März 2015 wird das Gebäude bezogen.</li> <li>• <b>Fertigstellung:</b> November 2014/Mieterausbauten Frühling 2015</li> </ul>
Zürich, Flurstrasse 55/ Flurpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektbeschreibung:</b> Das Gebäude wurde 1979 erstellt und verfügt über sechs Obergeschosse, das Erdgeschoss und vier Untergeschosse. Nach dem Auszug der UBS als «single tenant» Ende 2012, die das Gebäude als Rechenzentrum genutzt hatte, wird dieses umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Nach der Sanierung mit neu 18 500 m<sup>2</sup> Büro-/Dienstleistungs- und 7 700 m<sup>2</sup> Lagerflächen sind die Layouts so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auch an mehrere Mieter vermietet werden können. Die Nutzungen werden im Erdgeschoss mit Retail, Gastro und Gewerbe erweitert. In den Untergeschossen sind 456 Parkplätze vorgesehen. Mit einer neuen Fassade und dem vorgegebenen Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft sichtbar neu positioniert, um die nachhaltige Vermietung künftig sicherzustellen.</li> <li>• <b>Projektstand:</b> Der Ausführungsauftrag wurde erteilt. Die Baufreigabe ist im Dezember 2013 erfolgt, der Bau respektive die Rückbauarbeiten und Altlastensanierungen haben begonnen.</li> <li>• <b>Vermietungsstand*:</b> Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten sind im Gange, Verträge sind noch keine abgeschlossen.</li> <li>• <b>Fertigstellung:</b> Die Liegenschaft kann ab Februar 2015 künftigen Mietern zum Innenausbau übergeben werden. Bauabnahme ist per Ende April 2015 vorgesehen.</li> </ul>
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektbeschreibung:</b> Das Dienstleistungsgebäude umfasst rund 40 000 m<sup>2</sup> Büroflächen für circa 2 500 Arbeitsplätze, ein Restaurant mit Cafeteria mit rund 720 Sitzplätzen, ein Bedienrestaurant, einen Kiosk, eine Bibliothek, ein Auditorium, Sitzungsräume, ein IT-Servicecenter, Retailflächen und im Untergeschoss rund 230 Parkplätze, Lager- und Nebenräume sowie 14 Besucheraussonenparkplätze. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau, aus dem sich in der Südostecke ein 63 m hoher Turm mit 18 Geschossen erhebt. Das Ensemble fügt sich nahtlos in die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten zwischen Andreas- und Hagenholzstrasse ein.</li> <li>• <b>Projektstand:</b> Mit den Rohbauarbeiten wurde im März 2012 begonnen, und die Grundsteinlegung fand am 02.05.2012 statt. Die Aufrichte erfolgte am 27.06.2013. Der Grundausbau ist nahezu fertig und die Mieterausbauten sind im Gange. Die Eröffnungsfeierlichkeiten sind auf Oktober 2014 geplant.</li> <li>• <b>Vermietungsstand*:</b> Das Gebäude ist per 01.07.2014 an die Zürich Versicherungsgesellschaft AG vermietet. Ihr Mieterausbau wird bis Ende August dauern. Parallel dazu wird das Gebäude in Etappen bezogen.</li> <li>• <b>Fertigstellung:</b> Bezug Herbst 2014</li> </ul>

\* Die Angaben zum Vermietungsstand verstehen sich per 30.06.2014.



Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Hardstrasse 129, Naphtastrasse 10, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektbeschreibung:</b> Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21 800 m<sup>2</sup> 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen umfassen. In den Erdgeschossen sind auf einer Fläche von rund 2 200 m<sup>2</sup> 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.</li> <li>• <b>Projektstand:</b> Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und wurde im März 2012 rechtskräftig. Der Baustart respektive Rückbau begann im Juli 2012. Die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 und die Aufrichte am 14.05.2014 statt. Die Bauarbeiten schreiten programmgemäss voran.</li> <li>• <b>Vermietungsstand*:</b> Der Vermietungsstart ist erfolgt. 89 Wohnungen und 3 Dienstleistungsflächen sind vermietet oder reserviert. Der Bezug in den Häusern E und F ist für Dezember 2014 geplant. Die Häuser B, C und D werden im Frühling 2015 bezugsbereit sein.</li> <li>• <b>Verkaufsstand*:</b> 53 der 83 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten sind verkauft. Der Bezug ist für Frühling 2015 terminiert (Häuser A und G).</li> <li>• <b>Fertigstellung:</b> Frühling 2015</li> </ul>

\* Die Angaben zum Vermietungs-/Verkaufsstand verstehen sich per 30.06.2014.

## 16 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

### Betriebsliegenschaften

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
<b>Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode</b>	<b>732 032</b>	<b>332 867</b>
Zugänge	1 463	1 998
Zugänge aus Akquisition der Tertianum AG	–	422 450
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	1 306	–
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(8 189)	(36 728)
Transfer Abschreibungen	(5 858)	(9 005)
Positive Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	6 383	20 665
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	(75)	(215)
<b>Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode</b>	<b>727 062</b>	<b>732 032</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Abschreibungen der Periode	5 847	9 005
Wertminderungen	11	119
Transfer Abschreibungen und Wertminderungen	(5 858)	(9 124)
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen</b>	<b>727 062</b>	<b>732 032</b>

Als Betriebsliegenschaften galten:

Nutzung als Betriebsliegenschaft	30.06.2014	31.12.2013
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154*	ganz	ganz
Berlingen, Seestrasse 110*	ganz	ganz
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c*	ganz	ganz
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35*	ganz	ganz
Meilen, Seestrasse 545*	ganz	ganz
Olten, Frohburgstrasse 1	teilweise	teilweise
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16*	ganz	ganz
Pfäffikon/SZ, Huobstrasse 5*	ganz	ganz
Thun, Göttibachweg 2–2a, 4, 6, 8*	ganz	ganz
Wabern, Nesslerenweg 30*	ganz	ganz
Zürich, Carl Spitteler-Strasse 68/70*	ganz	ganz
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19*	ganz	ganz
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a*	ganz	ganz
Zürich, Restelbergstrasse 108*	ganz	ganz
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	teilweise	teilweise

\* Aus Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013

Die Fair Value der Betriebsliegenschaften wurden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 zugeordnet. Die Stichtage der Neubewertung waren jeweils 30.06. und 31.12.

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 709.703 Mio. [31.12.2013 CHF 714.560 Mio.] gewesen. Die Transfer Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, die gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

Die Betriebsliegenschaften wurden 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 3.6% bis 5.0% [3.6% bis 5.0% per 31.12.2013]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 501.928 Mio. [per 31.12.2013 CHF 509.349 Mio.]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 20.411 Mio. [CHF 8.940 Mio.].

**Betriebsliegenschaften im Bau**

in CHF 1 000	30.06.2014	31.12.2013
<b>Betriebsliegenschaften im Bau vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode</b>	<b>12 360</b>	–
Zugänge	22 299	4 487
Zugänge aus Akquisition der Tertianum AG	–	7 902
Positive Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	5	–
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	–	(29)
<b>Betriebsliegenschaften im Bau vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode</b>	<b>34 664</b>	<b>12 360</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode</b>	–	–
Abschreibungen der Periode	–	–
Wertminderungen	–	29
Transfer Abschreibungen und Wertminderungen	–	(29)
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode</b>	–	–
<b>Total Betriebsliegenschaften im Bau nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen</b>	<b>34 664</b>	<b>12 360</b>

Als Betriebsliegenschaft im Bau wurden die Bauprojekte Bubenholz an der Müllackerstrasse in Opfikon sowie Via San Gottardo in Bellinzona klassiert. Nach Fertigstellung werden sie im Bereich Leben und Wohnen im Alter eingesetzt. Die Fair Value der Betriebsliegenschaften im Bau wurden basierend auf den verwendeten Inputfaktoren der Level-3-Hierarchiestufe zugeordnet.

Wären diese Betriebsliegenschaften im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 34.649 Mio. [per 31.12.2013 CHF 12.350 Mio.] gewesen.

Der Brandversicherungswert der Betriebsliegenschaften im Bau betrug CHF 34.649 Mio. [per 31.12.2013 CHF 12.350 Mio.].

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Bellinzona, Via San Gottardo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektbeschreibung:</b> An der Via San Gottardo entstehen auf einem Grundstück von 7 115 m<sup>2</sup>, unweit des Bahnhofs und der Autobahnausfahrt Bellinzona Nord, in drei Gebäuden insgesamt 71 Wohnungen (1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen), eine Pflegeabteilung mit 30 Betten, ein Bistro, ein Mehrzweckraum und drei Arztpraxen. Mit der Marke Vitadomo bietet die Tertianum-Gruppe der breiten Mittelschicht neue Wohnformen für Senioren und wird das Gebäude als Betriebsliegenschaft betreiben.</li> <li>• <b>Projektstand:</b> Der Landkauf ist erfolgt, die Baubewilligung liegt vor. Im Juni 2014 erfolgte der Baustart durch den Totalunternehmer.</li> <li>• <b>Vermietungsstand*:</b> Die gesamte Überbauung ist per 01.04.2016 an die Tertianum AG vermietet.</li> <li>• <b>Fertigstellung:</b> Frühling 2016</li> </ul>
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektbeschreibung:</b> Das Projekt Bubenholz für Leben und Wohnen im Alter umfasst 59 Alterswohnungen mit 1½, 2½ und 3½ Zimmern sowie eine Pflegeabteilung mit 43 Zimmern. Gebaut werden rund 10 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche in einem drei- und einem achtgeschossigen Gebäude mit einem eingeschossigen Zwischentrakt. Neben 32 Parkplätzen in der Tiefgarage befinden sich im Erdgeschoss ein Bistro, Mehrzweckräume, circa 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und ein Coiffeur.</li> <li>• <b>Projektstand:</b> Mit den Bauarbeiten wurde im April 2013 begonnen. Am 29.10.2013 fand die Grundsteinlegung statt. Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen und mit den Innenausbauarbeiten wurde programmgemäss gestartet. Am 18.07.2014 wurde die Aufrichte gefeiert.</li> <li>• <b>Vermietungsstand*:</b> Das ganze Gebäude ist an die Tertianum AG vermietet, welche die Betriebsliegenschaft unter der Marke Vitadomo führen wird. Die Vermietung der einzelnen Alterswohnungen hat im November 2013 begonnen. 38 der 59 Wohnungen sind vermietet.</li> <li>• <b>Fertigstellung:</b> April 2015</li> </ul>

\* Die Angaben zum Vermietungsstand verstehen sich per 30.06.2014.

## 17 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

### Impairment-Test für zahlungsmittelgenerierende Einheiten inklusive Goodwill und Markennamen

Goodwill und Markennamen wurden den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Swiss Prime Site, die den operativen Segmenten entsprechen, zugeteilt. Sie werden jährlich, oder bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung, auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

Per Bilanzstichtag bestanden keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung.

### Goodwill

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Segment Immobilien	87 368	87 368
Segment Retail und Gastro	35 930	35 930
Segment Leben und Wohnen im Alter	43 013	44 477
<b>Total Goodwill</b>	<b>166 311</b>	<b>167 775</b>

Die Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter stellen je ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basierte auf dem Nutzwert.

Aufgrund des Verkaufs der Permed AG, Zürich, reduzierte sich der Goodwil um CHF 1.464 Mio.

**Markennamen**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Segment Immobilien	4 395	4 395
Segment Retail und Gastro	22 797	22 797
Segment Leben und Wohnen im Alter	24 714	26 205
<b>Total Markennamen</b>	<b>51 906</b>	<b>53 397</b>

Aufgrund des Verkaufs der Permed AG, Zürich, wurden die Markennamen um CHF 1.491 Mio. reduziert.

**18 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 872	15 532
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	873 886	1 089 639
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	104 107	138 444
Anzahlungen	98 308	93 461
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	13 702	31 687
Passive Rechnungsabgrenzungen	80 281	111 648
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1 184 156</b>	<b>1 480 411</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zeigten grösstenteils Verpflichtungen aus Nebenkostenabrechnungen, aus Liegenschafts- und Warenrechnungen sowie aus Verpflichtungen aus Leben und Wohnen im Alter.

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten handelte es sich um Hypotheken und um eine Wandelanleihe von CHF 249.689 Mio., die am 20.01.2015 zur Zahlung fällig wird und per 31.12.2013 in den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert war.

**Wandelanleihe**

Am 20.01.2010 wurde eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagsvolumen	CHF 251.655 Mio. (Buchwert am 30.06.2014 CHF 249.689 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 [CHF 70.97] (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 264.238 Mio. [CHF 261.973 Mio.].

Im Vorjahr fanden Wandlungen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010–20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 7.519 Mio. beziehungsweise 491 470 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 26.557 Mio.

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.

CHF 46.478 Mio. [CHF 68.544 Mio.] der passiven Rechnungsabgrenzungen waren Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten). Die weiteren Abgrenzungen betragen für Waren- und Dienstleistungen aus Retail und Gastro sowie aus Leben und Wohnen im Alter CHF 2.022 Mio. [CHF 3.933 Mio.], für Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie für Revisions- und Bewertungshonorare CHF 31.776 Mio. [CHF 37.889 Mio.]. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 0.005 Mio. [CHF 1.282 Mio.].

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

## 19 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Grundpfandgesicherte Kredite	3 221 399	3 184 994
Wandelanleihen	188 433	437 234
Anleihen	641 544	343 637
Langfristiges Darlehen	2 093	–
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4 053 469</b>	<b>3 965 865</b>

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 3 221.399 Mio. [CHF 3 184.994 Mio.], einer Wandelanleihe [zwei Wandelanleihen] von CHF 188.433 Mio. [CHF 437.234 Mio.], aus den drei [zwei] Anleihen von CHF 641.544 Mio. [CHF 343.637 Mio.] und einem Darlehen von CHF 2.093 Mio. [CHF 0.000 Mio.]. Die Wandelanleihe hat einen Nominalwert von CHF 190.350 Mio. [CHF 190.350 Mio.] und wurde am 21.06.2011 emittiert. Sie hat einen Zinssatz von 1.875% und eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten, die 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.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge zu Marktkonditionen («at arm's length») abgeschlossen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite wird der jeweils maximal verfügbare Kreditbetrag von den Banken aufgrund der Bewertung der ihnen zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandrechte festgelegt und angepasst.

Die Erhöhung der Rahmenkredite beziehungsweise der Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen auf der Basis des Liquiditätsplans.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios 51.6% [54.1%].

### Anleihen

Am 11.07.2013 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 115.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2014 CHF 114.594 Mio.)
Zinssatz	1.125% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	5 Jahre (11.07.2013–11.07.2018)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 564 566 (SPS13)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 116.783 Mio. [CHF 115.978 Mio.]

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Am 21.10.2013 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 230.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2014 CHF 229.159 Mio.)
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich am 21.10.
Laufzeit	7 Jahre (21.10.2013–21.10.2020)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 565 073 (SPS131)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 240.810 Mio. [CHF 233.105 Mio.]

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Am 16.04.2014 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2014 CHF 297.791 Mio.)
Zinssatz	1.75% p.a., zahlbar jährlich am 16.04.
Laufzeit	7 Jahre (16.04.2014–16.04.2021)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	23 427 449 (SPS14)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 308.400 Mio.

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

### **Wandelanleihe**

Am 21.06.2011 wurde eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten emittiert:

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 30.06.2014 CHF 188.433 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 82.89 [CHF 82.89] (bei Ausgabe CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 195.965 Mio. [CHF 195.870 Mio.]

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 Waneloption 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.

**Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung**

	30.06.2014 Wandelpreis in CHF	30.06.2014 Anzahl möglicher Aktien	30.06.2013 Wandelpreis in CHF	30.06.2013 Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 251.655 Mio. (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)*	70.97	3 545 935	70.97	3 545 935
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	82.89	2 296 417	82.89	2 296 417
<b>Total Anzahl möglicher Aktien</b>		<b>5 842 352</b>		<b>5 842 352</b>

\* In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert.

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

in CHF 1000	30.06.2014 Buchwert	Vertragliche Geldabflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 872	13 872	13 872	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	873 886	883 984	419 849	464 135	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	104 107	104 107	104 107	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4 053 469	4 516 605	46 093	45 341	639 734	1 353 619	2 431 818
<b>Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 045 334</b>	<b>5 518 568</b>	<b>583 921</b>	<b>509 476</b>	<b>639 734</b>	<b>1 353 619</b>	<b>2 431 818</b>
Derivate mit negativem Fair Value	10 083	9 110	2 328	2 186	2 588	1 497	511
<b>Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>10 083</b>	<b>9 110</b>	<b>2 328</b>	<b>2 186</b>	<b>2 588</b>	<b>1 497</b>	<b>511</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 055 417</b>	<b>5 527 678</b>	<b>586 249</b>	<b>511 662</b>	<b>642 322</b>	<b>1 355 116</b>	<b>2 432 329</b>
<b>Total Zinszahlungen</b>		<b>470 524</b>	<b>52 942</b>	<b>46 761</b>	<b>84 384</b>	<b>178 619</b>	<b>107 818</b>
<b>Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>4 930 065</b>	<b>413 000</b>	<b>462 715</b>	<b>555 350</b>	<b>1 175 000</b>	<b>2 324 000</b>

in CHF 1000	31.12.2013 Buchwert	Vertragliche Geldabflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 532	15 532	15 532	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 639	1 094 000	961 635	132 365	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	138 444	138 444	138 444	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 965 865	4 406 982	45 480	46 235	759 573	1 530 567	2 025 127
<b>Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 209 480</b>	<b>5 654 958</b>	<b>1 161 091</b>	<b>178 600</b>	<b>759 573</b>	<b>1 530 567</b>	<b>2 025 127</b>
Derivate mit negativem Fair Value	11 173	12 534	3 425	2 328	3 879	2 252	650
<b>Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>11 173</b>	<b>12 534</b>	<b>3 425</b>	<b>2 328</b>	<b>3 879</b>	<b>2 252</b>	<b>650</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5 220 653</b>	<b>5 667 492</b>	<b>1 164 516</b>	<b>180 928</b>	<b>763 452</b>	<b>1 532 819</b>	<b>2 025 777</b>
<b>Total Zinszahlungen</b>		<b>442 807</b>	<b>48 485</b>	<b>47 600</b>	<b>80 378</b>	<b>166 217</b>	<b>100 127</b>
<b>Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>5 058 175</b>	<b>958 630</b>	<b>131 000</b>	<b>679 195</b>	<b>1 364 350</b>	<b>1 925 000</b>

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.6 [4.0] Jahre.



**Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen**

in CHF 1000	30.06.2014 Total Nominalwert	31.12.2013 Total Nominalwert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	373 800	485 450
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	380 000	391 520
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 409 165	1 681 605
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	1 255 400	783 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	738 000	862 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	315 500	385 500
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	424 200	424 200
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	34 000	44 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4 930 065</b>	<b>5 058 175</b>

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.2% [2.2%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

**20 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
2014	124 931	201 923
2015	31 779	18 899
2016	5 290	–
<b>Total zukünftige Verpflichtungen</b>	<b>162 000</b>	<b>220 822</b>

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandesliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmen Verträge für die Erstellung der Neu- respektive Umbauten abgeschlossen. Die Fälligkeiten der Restzahlungen aus diesen Totalunternehmerverträgen sind in obiger Tabelle ersichtlich. Es handelte sich um folgende Liegenschaften:

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	30.06.2014 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2013 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stückli Business Park	2014	1 478	4 528
Bellinzona, Via San Gottardo	2016	22 540	–
Bern, Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa	2014	34 466	63 736
Bern, Weltpoststrasse 5	2014	3 994	11 607
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2014	442	2 839
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2014	5 759	10 660
Rümlang, Hofwissenstrasse 50	2014	144	630
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	2015	40 634	50 414
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014	10 269	14 835
Zürich, Maaghof Nord und Ost	2015	42 274	61 573
<b>Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen</b>		<b>162 000</b>	<b>220 822</b>

**Eventualverbindlichkeiten**

Seit Ende 2013 besteht eine Eventualverbindlichkeit hinsichtlich einer ungelösten Meinungsverschiedenheit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV). Diese Auseinandersetzung bezieht sich auf die Erhebung von Verzugszinsen beim Einsatz des Meldeverfahrens bezüglich Verrechnungssteuern bei konzerninternen Dividendenausschüttungen. Trotz der unseres Erachtens korrekten und fristgerechten Meldung der Ausschüttungen im Jahre 2012 sind vier Tochtergesellschaften gegen Ende 2013 und Anfang 2014 Zahlungsaufforderungen zur Entrichtung der Verrechnungssteuer und Bezahlung von Verzugszinsen zugegangen. Aufgrund der drohenden hohen Verzugszinsen hat Swiss Prime Site am 24.12.2013 vorsorglicherweise die Verrechnungssteuern abgeliefert, die von der ESTV am 10.01.2014 rückerstattet wurden.

Swiss Prime Site hat bei der ESTV Einsprache gegen die erlassenen Verfügungen erhoben. Swiss Prime Site ist gestützt auf ein Rechtsgutachten der Meinung, dass mangels rechtlicher Grundlagen weder eine Nacherhebung der Verrechnungssteuern noch die Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen rechtmässig sind. Obwohl Swiss Prime Site von der Richtigkeit ihres Handelns überzeugt ist und ihren Standpunkt rechtlich durchzusetzen versucht, besteht ein Prozessrisiko. Gemäss internen Berechnungen belaufen sich die Verzugszinsen für den Fall, dass die ESTV in vollem Umfang Recht bekäme, auf maximal CHF 25.0 Mio. Da der Ausgang der Auseinandersetzung weiterhin ungewiss ist und die Höhe der bei einem negativen Ausgang letztlich zu bezahlenden Beträge aufgrund diverser möglicher Ausgangsszenarien nicht verlässlich bestimmbar ist, wurde in Übereinstimmung mit IAS 37 auf die Bildung einer Rückstellung verzichtet.

Am Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

**21 TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN****Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%\***

Beteiligungen	Zweck	30.06.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	500
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld*	Immobilien-gesellschaft	1 000	–
GLPH SA, Lancy**	Immobilien-gesellschaft	100	100
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandels-gesellschaft	6 600	6 600
Perlavita AG, Zürich***	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	100
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg***	Betrieb eines privaten Alters- und Pflegeheims sowie damit zusammen- hängende Dienstleistungen	300	300
Permed AG, Zürich****	Erbringung von Personaldienst- leistungen im Gesundheitswesen	–	100
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II*****	Leitung, Verwaltung und Komplen- tärin einer Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen	100	–
Swiss Prime Site Group AG, Olten*****	Servicegesellschaft	100	100

\* Ausnahme Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., 57.4% [31.0%] nach der Erhöhung der Beteiligung um 26.4% per 15.01.2014

\*\* Operatives Geschäft Ende 2013 verkauft.

\*\*\* Akquisition per 12.07.2013

\*\*\*\* Akquisition per 12.07.2013, Verkauf per 17.03.2014

\*\*\*\*\* Gründung per 28.03.2014

\*\*\*\*\* Gründung per 25.11.2013

Beteiligungen	Zweck	30.06.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000
Tertianum AG, Zürich*	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	9 562	9 562
Tertianum Ticino SA, Muralto**	Betriebsführung von Seniorenresidenzen	–	100
Wincasa AG, Winterthur	Immobiliendienstleistungs-gesellschaft	1 500	1 500

\* Akquisition per 12.07.2013

\*\* Per 01.01.2014 in die Tertianum AG, Zürich, fusioniert.

#### Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Assoziierte Unternehmen	Zweck	30.06.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, Beteiligung 57.4% [31.0%]	Immobilien-gesellschaft	–	1 000
Parkgest Holding S.A., Genève, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

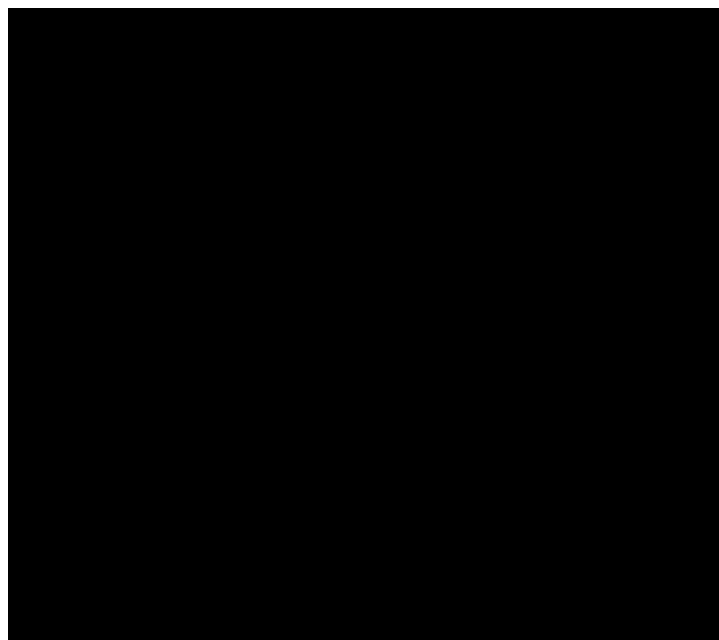
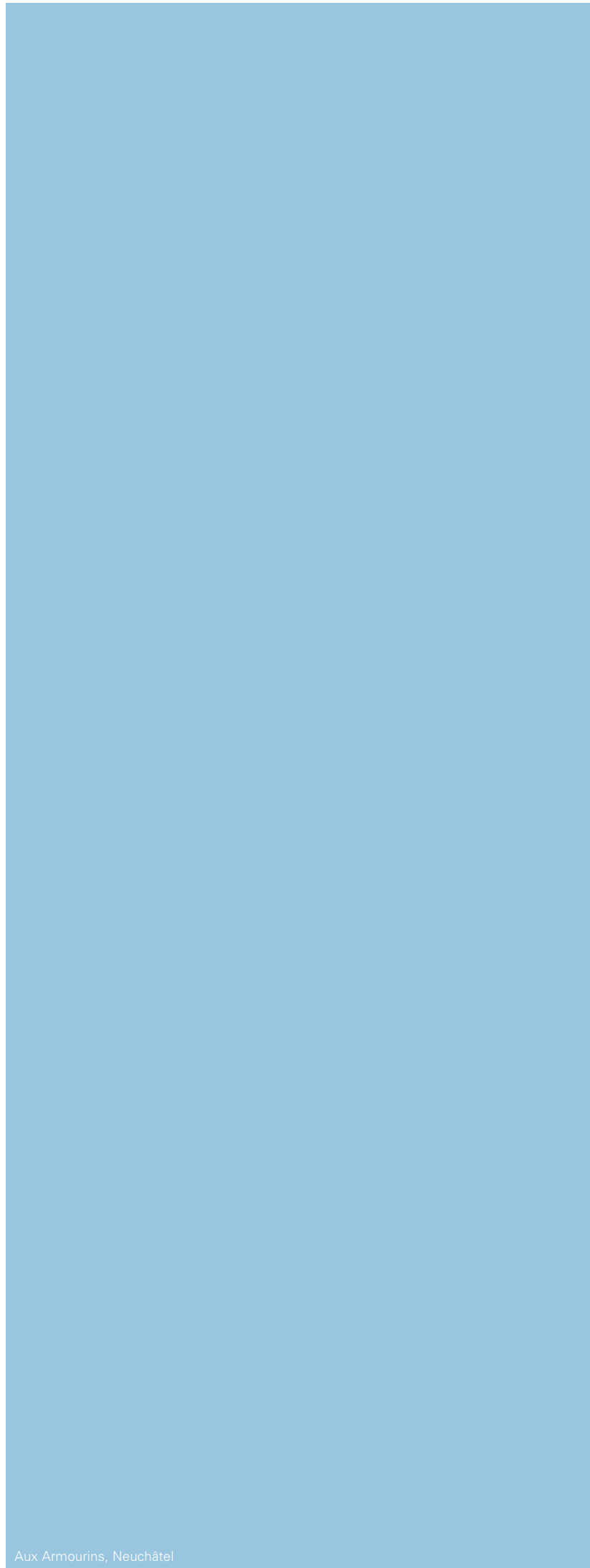
Durch die Erhöhung der Beteiligung an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. in Frauenfeld wurde diese nicht mehr nach der Equity-Methode bewertet, sondern seit dem Kauf per 15.01.2014 vollkonsolidiert. Auf die Konzernrechnung hatte die Vollkonsolidierung dieser Beteiligung keinen wesentlichen Einfluss. Per Erst-konsolidierung betrug der nicht beherrschende Anteil am Eigenkapital CHF 0.701 Mio.

## 22 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 19.08.2014 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.06.2014 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06. zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.







# EPRA-Kennzahlen

## EPRA-KENNZAHLEN (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

## EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1000	01.01.–30.06.2014	01.01.–30.06.2013
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	137 223	222 321
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	(53 551)	(169 786)
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	(3 928)	239
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	n.a.	n.a.
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	545	(7)
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	(904)	(6 142)
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	n.a.	n.a.
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	12 018	34 590
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf nicht beherrschende Anteile	(928)	n.a.
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>90 475</b>	<b>81 215</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	60 493 316	60 241 807
<b>EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>1.50</b>	<b>1.35</b>

## EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
NAV gemäss Konzernbilanz*	4 024 348	4 107 345
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandel- anleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	438 122	437 234
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 462 470	4 544 579
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	9 228	7 305
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	10 083	10 893
Latente Steuern	914 843	891 140
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
<b>EPRA-NAV</b>	<b>5 396 624</b>	<b>5 453 917</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 342 666	66 326 517
<b>EPRA-NAV pro Aktie in CHF</b>	<b>81.34</b>	<b>82.23</b>

\* Den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen

**EPRA-Triple Net Asset Value (NNAV)**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
EPRA-NAV	5 396 624	5 453 917
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	(10 083)	(10 893)
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	(205 655)	(113 235)
Latente Steuern	(900 447)	(883 214)
<b>EPRA-NNAV</b>	<b>4 280 439</b>	<b>4 446 575</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 342 666	66 326 517
<b>EPRA-NNAV pro Aktie in CHF</b>	<b>64.52</b>	<b>67.04</b>

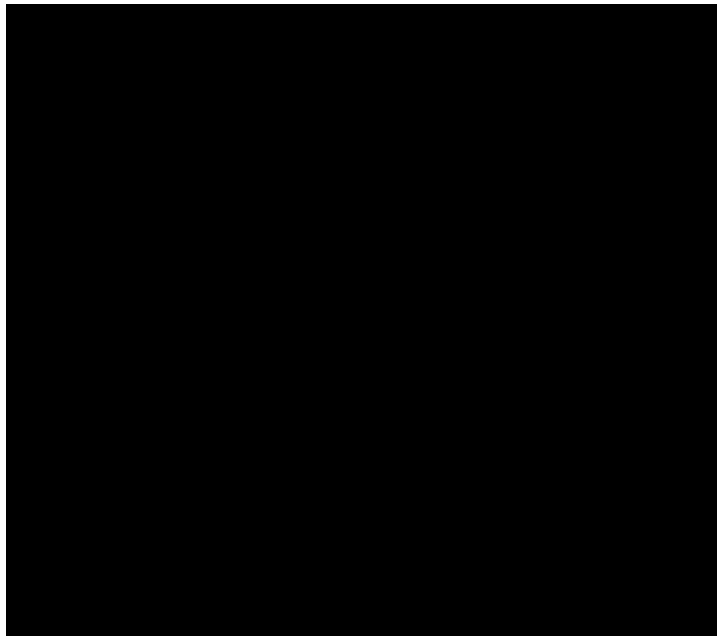
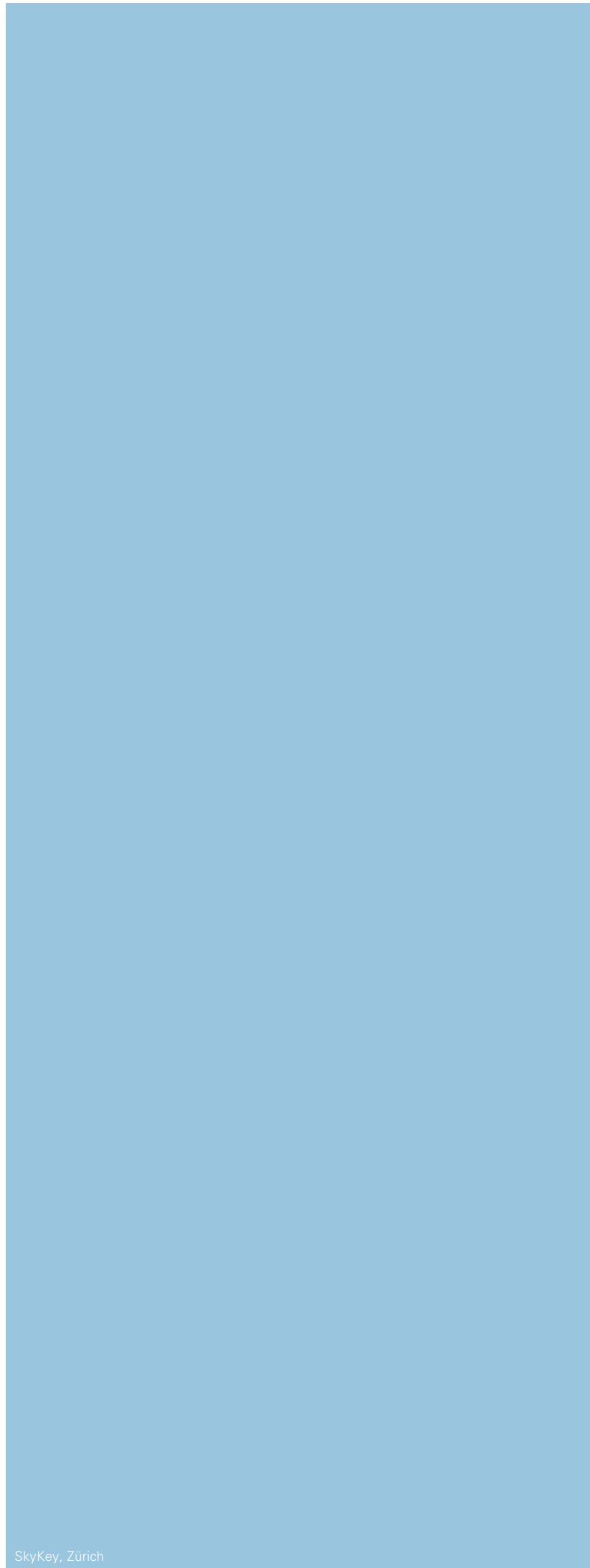
**EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Anlageliegenschaften im Eigentum	9 522 266	9 311 703
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	35 762	27 785
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	(655 769)	(562 502)
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>8 902 259</b>	<b>8 776 986</b>
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
<b>Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>8 902 259</b>	<b>8 776 986</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	427 945	420 966
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	(56 047)	(61 236)
<b>Annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>371 898</b>	<b>359 730</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2 113	403
<b>«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>374 011</b>	<b>360 133</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.2%</b>	<b>4.1%</b>
<b>EPRA-«topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.2%</b>	<b>4.1%</b>

**EPRA-Leerstandsquote**

in CHF 1000	30.06.2014	31.12.2013
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	26 134	26 242
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	458 723	455 392
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.8%</b>







**Objektangaben**

## ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 255 000.00	14 820 000.00	306 101.00	0.00	306 101.00	0.0
Affoltern a. A., Obere Bahnhofstrasse 14	5 394 000.00	7 962 000.00	191 826.35	43 950.00	147 876.35	22.9
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 408 000.00	7 153 000.00	242 833.85	1 709.10	241 124.75	0.7
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 524 000.00	9 181 000.00	202 295.10	0.00	202 295.10	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 702 000.00	8 732 000.00	194 927.10	0.00	194 927.10	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	36 276 000.00	41 930 000.00	1 005 180.72	1 800.00	1 003 380.72	0.2
Basel, Barfüsserplatz 3	23 524 000.00	34 940 000.00	737 140.00	6 518.00	730 622.00	0.9
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 910 000.00	18 550 000.00	415 577.57	0.00	415 577.57	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	28 030 000.00	686 547.38	71 940.00	614 607.38	10.5
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 583 000.00	38 640 000.00	743 561.10	50 582.10	692 979.00	6.8
Basel, Freie Strasse 36	24 243 000.00	40 910 000.00	844 620.00	0.00	844 620.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	48 231 000.00	43 330 000.00	1 472 277.48	755 409.48	716 868.00	51.3
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 423 000.00	29 770 000.00	752 187.42	9 032.52	743 154.90	1.2
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 437 000.00	3 999 000.00	274 186.90	32 520.00	241 666.90	11.9
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	4 070 000.00	150 652.20	0.00	150 652.20	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 529 000.00	2 007 000.00	57 591.85	45 160.60	12 431.25	78.4
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücker Business Park 60A–E	105 853 000.00	95 820 000.00	3 198 835.83	1 069 422.55	2 129 413.28	33.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	1 457 000.00	9 774 000.00	212 136.00	0.00	212 136.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücker Shoppingcenter	279 030 000.00	267 920 000.00	9 041 005.95	1 306 505.70	7 734 500.25	14.5
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	172 980 000.00	200 500 000.00	4 674 288.00	0.00	4 674 288.00	0.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	48 810 000.00	1 325 380.64	122 153.22	1 203 227.42	9.2
Basel, Rebgrasse 20	48 084 000.00	39 530 000.00	1 304 150.52	19 088.50	1 285 062.02	1.5
Belp, Aemmenmattstrasse 43	34 730 000.00	19 490 000.00	795 543.45	294 286.50	501 256.95	37.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	18 316 000.00	35 200 000.00	984 999.90	0.00	984 999.90	0.0
Berlingen, Seestrasse 110	5 278 000.00	1 700 000.00	93 458.05	28 260.00	65 198.05	30.2
Bern, Bahnhofplatz 9	8 472 000.00	13 520 000.00	276 785.20	0.00	276 785.20	0.0
Bern, Genfergasse 14	84 776 000.00	107 430 000.00	2 140 393.05	0.00	2 140 393.05	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 022 000.00	11 430 000.00	294 982.80	0.00	294 982.80	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	106 423 000.00	113 330 000.00	3 291 930.40	0.00	3 291 930.40	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 789 000.00	49 500 000.00	1 410 024.00	0.00	1 410 024.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	108 691 000.00	79 420 000.00	1 953 741.45	451 371.05	1 502 370.40	23.1
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	8 408 000.00	257 395.15	570.05	256 825.10	0.2
Brugg, Hauptstrasse 2	13 086 000.00	13 670 000.00	534 712.10	51 105.10	483 607.00	9.6
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 747 000.00	212 855.25	804.00	212 051.25	0.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 646 000.00	276 833.85	12 450.00	264 383.85	4.5

\* 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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a. A., Obere Bahnhofstrasse 14	790	40.5	2 492	nein	1904		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	72	1.9	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	421	9.8	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	333	11.6	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	47	0.7	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	662	73.8	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	11 630	31.1	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	10 434	19.3	46 416	ja, bei Bau weitgehend saniert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0.0	2 137	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Teilbaurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 375	15.1	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	173	1.9	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	3 450	37.3	5 863	ja, kein Handlungsbedarf	1991		01.11.1999	Alleineigentum
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0.0	10 321	nein	1948-1998		12.07.2013	Alleineigentum
Berlingen, Seestrasse 110	1 130	60.0	1 293	nein	1992		12.07.2013	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	29 098	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	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	5 091	19.4	31 074	nein	1975/1985	2013, Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 885	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	1 088	24.6	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

\* 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 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>						
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 400 000.00	396 835.80	0.00	396 835.80	0.0
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	98 444 000.00	153 200 000.00	4 380 556.53	8 947.50	4 371 609.03	0.2
Cham, Dorfplatz 2	4 575 000.00	4 945 000.00	127 276.50	0.00	127 276.50	0.0
Conthey, Route Cantonale 2	3 523 000.00	7 436 000.00	191 612.70	0.00	191 612.70	0.0
Conthey, Route Cantonale 4	14 864 000.00	22 280 000.00	703 028.40	9 000.00	694 028.40	1.3
Conthey, Route Cantonale 11	16 507 353.99	29 930 000.00	953 308.24	6 830.00	946 478.24	0.7
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	7 359 000.00	10 100 000.00	252 625.75	1 980.00	250 645.75	0.8
Dietikon, Kirchstrasse 20	8 262 000.00	11 600 000.00	287 561.20	0.00	287 561.20	0.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	4 191 000.00	5 606 000.00	244 341.90	0.00	244 341.90	0.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	5 501 000.00	6 847 000.00	223 428.00	0.00	223 428.00	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 568 000.00	4 766 000.00	144 438.30	0.00	144 438.30	0.0
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	34 818 000.00	33 200 000.00	854 774.40	0.00	854 774.40	0.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 835 000.00	8 712 000.00	285 133.80	0.00	285 133.80	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 203 000.00	20 930 000.00	566 511.45	35 640.00	530 871.45	6.3
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	10 891 000.00	11 140 000.00	362 392.70	48 981.90	313 410.80	13.5
Genève, Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	99 520 000.00	1 546 842.00	0.00	1 546 842.00	0.0
Genève, Place Cornavin 10	15 476 000.00	26 700 000.00	663 713.35	0.00	663 713.35	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	140 334 000.00	237 770 000.00	4 355 267.30	42 891.00	4 312 376.30	1.0
Genève, Route de Meyrin 49	57 789 000.00	62 160 000.00	1 909 698.70	310 670.00	1 599 028.70	16.3
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	20 290 000.00	162 530.00	0.00	162 530.00	0.0
Genève, Rue de Rive 3	17 039 000.00	33 800 000.00	677 856.90	80 968.50	596 888.40	11.9
Genève, Rue du Rhône 48–50	135 032 000.00	493 570 000.00	10 097 899.68	198 743.40	9 899 156.28	2.0
Glatbrugg, Schaffhauserstrasse 59	6 092 000.00	5 829 000.00	188 952.79	9 815.59	179 137.20	5.2
Gossau, Wilerstrasse 82	14 953 000.00	20 690 000.00	558 166.30	0.00	558 166.30	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	182 883 000.00	271 710 000.00	7 399 695.75	31 295.60	7 368 400.15	0.4
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	64 101 000.00	52 380 000.00	1 582 784.25	61 606.60	1 521 177.65	3.9
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 861 000.00	301 761.90	0.00	301 761.90	0.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	7 938 000.00	11 600 000.00	303 996.45	2 916.00	301 080.45	1.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	4 372 000.00	6 623 000.00	216 778.50	0.00	216 778.50	0.0
Lachen, Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 620 000.00	173 149.20	0.00	173 149.20	0.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1, verkauft	0.00	0.00	27 802.50	0.00	27 802.50	0.0
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 867 000.00	13 000 000.00	481 987.00	5 365.70	476 621.30	1.1
Lausanne, Rue du Pont 5	39 099 000.00	139 220 000.00	3 664 191.12	6 300.00	3 657 891.12	0.2
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 935 000.00	25 850 000.00	773 745.15	1 540.00	772 205.15	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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>								
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	297	0.8	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	59	1.2	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 11	84	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	1 308	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 719	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	0	0.0	8 842	nein	1991		12.07.2013	Alleineigentum
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	393	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckerstrasse 1	455	10.6	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	71	1.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	2 071	20.5	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	270	14.2	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Rue du Rhône 48–50	354	1.1	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	147	9.5	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/ CCL La Praille	452	1.4	20 597	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	41	0.3	5 344	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
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, verkauft								
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	24	0.1	3 884	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	69	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 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>						
Locarno, Parking Centro	10 516 000.00	14 960 000.00	561 379.70	0.00	561 379.70	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	901 200.00	33 939.80	110.00	33 829.80	0.3
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	18 838 000.00	27 950 000.00	843 096.05	0.00	843 096.05	0.0
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	47 095 000.00	21 810 000.00	940 400.40	0.00	940 400.40	0.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 245 000.00	62 290 000.00	1 438 655.95	0.00	1 438 655.95	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	15 060 000.00	308 645.70	0.00	308 645.70	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 206 000.00	16 670 000.00	331 242.00	0.00	331 242.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	49 079 000.00	53 190 000.00	1 614 176.27	16 038.10	1 598 138.17	1.0
Meilen, Seestrasse 545	12 169 000.00	6 250 000.00	254 913.30	0.00	254 913.30	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 738 000.00	2 194 000.00	96 215.10	0.00	96 215.10	0.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 025 000.00	7 682 000.00	255 204.00	4 806.00	250 398.00	1.9
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	503 900.00	18 660.00	1 620.00	17 040.00	8.7
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 659 000.00	145 570.05	100.00	145 470.05	0.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	32 987 000.00	33 990 000.00	171 712.60	50 969.00	120 743.60	29.7
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 264 000.00	39 730 000.00	1 182 338.70	0.00	1 182 338.70	0.0
Oberbüren, Buchental 2	5 772 000.00	12 590 000.00	383 461.80	0.00	383 461.80	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 851 000.00	3 536 000.00	169 201.50	21 060.00	148 141.50	12.4
Oberbüren, Buchental 3a	2 036 000.00	2 924 000.00	120 026.10	0.00	120 026.10	0.0
Oberbüren, Buchental 4	21 201 000.00	25 200 000.00	748 948.50	0.00	748 948.50	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	975 500.00	32 700.00	0.00	32 700.00	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	3 090 000.00	152 421.60	0.00	152 421.60	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 793 000.00	103 290 000.00	2 999 638.80	38 208.90	2 961 429.90	1.3
Olten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	27 520 000.00	789 051.60	9 129.60	779 922.00	1.2
Olten, Bahnhofquai 20	37 060 000.00	39 330 000.00	1 028 864.40	850.00	1 028 014.40	0.1
Olten, Frohburgstrasse 1	6 944 000.00	6 309 000.00	68 799.00	19 323.00	49 476.00	28.1
Olten, Frohburgstrasse 15	8 860 000.00	11 650 000.00	301 716.00	2 982.00	298 734.00	1.0
Olten, Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	6 152 000.00	166 549.80	0.00	166 549.80	0.0
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 617 000.00	23 830 000.00	887 244.80	404 077.40	483 167.40	45.5
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	46 088 000.00	31 200 000.00	798 053.40	0.00	798 053.40	0.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	110 666 000.00	100 740 000.00	3 709 617.19	98 995.90	3 610 621.29	2.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 726 000.00	23 840 000.00	765 793.80	450.00	765 343.80	0.1
Payerne, Route de Bussy 2	14 954 184.04	23 050 000.00	610 980.00	0.00	610 980.00	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	103 911 000.00	128 710 000.00	3 717 051.24	537 925.98	3 179 125.26	14.5
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	54 284 000.00	57 750 000.00	1 399 999.80	0.00	1 399 999.80	0.0

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

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>								
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 Ciblerie 2	99	3.1	13 150	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0.0	14 402	nein	2010		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
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	138	1.2	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Meilen, Seestrasse 545	0	0.0	1 645	ja, kein Handlungsbedarf	2008		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 860	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum 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	0	0.0	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1 064	15.4	1 938	nein	1902/2014		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	226	9.6	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, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil, Mühle mattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Baurecht
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	726	3.6	42 031	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten, Bahnhofquai 18	109	2.1	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Olten, Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Olten, Frohburgstrasse 1	147	12.7	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Olten, Frohburgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	5 796	48.5	12 922	nein	1907	2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	0	0.0	7 503	nein	2009		12.07.2013	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	2 133	2.6	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	2 442	11.0	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	0	0.0	7 005	nein	2004		12.07.2013	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 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>						
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25, verkauft	0.00	0.00	333 195.00	0.00	333 195.00	0.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	16 024 000.00	19 340 000.00	525 819.80	1 500.00	524 319.80	0.3
Romanel, Chemin du Marais 8	15 189 000.00	19 790 000.00	610 887.30	0.00	610 887.30	0.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	37 026 000.00	22 890 000.00	957 386.10	621 464.00	335 922.10	64.9
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 319 000.00	8 789 000.00	262 769.90	0.00	262 769.90	0.0
Solothurn, Amthausplatz 1	15 368 000.00	12 620 000.00	426 694.70	0.00	426 694.70	0.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	6 955 000.00	9 861 000.00	242 100.30	0.00	242 100.30	0.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 251 000.00	112 686.90	0.00	112 686.90	0.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 893 000.00	92 350 000.00	3 281 485.15	463 120.80	2 818 364.35	14.1
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 664 000.00	26 880 000.00	668 812.00	6 570.00	662 242.00	1.0
St. Gallen, Spisergasse 12	7 199 000.00	10 690 000.00	245 206.00	0.00	245 206.00	0.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	202 251 000.00	304 410 000.00	8 466 437.83	94 256.81	8 372 181.02	1.1
Sursee, Moosgasse 20	7 589 000.00	12 100 000.00	327 249.60	0.00	327 249.60	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	3 866 000.00	5 473 000.00	134 536.50	0.00	134 536.50	0.0
Thun, Bälliz 67	13 283 000.00	15 530 000.00	306 936.35	0.00	306 936.35	0.0
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	42 875 000.00	39 000 000.00	1 110 744.30	0.00	1 110 744.30	0.0
Uster, Poststrasse 10	8 268 000.00	7 786 000.00	188 508.00	0.00	188 508.00	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	9 347 000.00	11 790 000.00	368 168.95	30 595.20	337 573.75	8.3
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	82 285 000.00	91 760 000.00	2 896 130.20	888 720.70	2 007 409.50	30.7
Vevey, Rue de la Clergère 1	11 353 000.00	11 670 000.00	358 332.00	0.00	358 332.00	0.0
Wabern, Nesslerenweg 30	35 423 000.00	17 950 000.00	503 437.50	0.00	503 437.50	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 088 000.00	17 720 000.00	434 887.80	0.00	434 887.80	0.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 123 000.00	69 170 000.00	1 705 712.10	0.00	1 705 712.10	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 495 000.00	9 580 000.00	156 936.00	0.00	156 936.00	0.0
Worbлаufen, Alte Tiefenaustasse 6	70 897 000.00	83 730 000.00	2 385 845.40	0.00	2 385 845.40	0.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	11 090 000.00	312 623.50	53 798.50	258 825.00	17.2
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 845 000.00	16 400 000.00	366 978.00	0.00	366 978.00	0.0
Zuchwil, Allmendweg 8/Riverside Business Park	93 568 000.00	93 110 000.00	3 686 545.45	762 249.55	2 924 295.90	20.7
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 530 000.00	33 180 000.00	1 193 092.70	1 759.80	1 191 332.90	0.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 872 000.00	118 520 000.00	2 805 228.80	8 194.65	2 797 034.15	0.3
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 211 000.00	148 930 000.00	3 367 311.85	0.00	3 367 311.85	0.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	14 552 000.00	13 280 000.00	288 364.80	0.00	288 364.80	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 322 000.00	171 690 000.00	4 517 275.80	0.00	4 517 275.80	0.0
Zürich, Albisriederstrasse 203	65 504 000.00	66 350 000.00	9 186.05	0.00	9 186.05	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 886 000.00	71 570 000.00	680 501.10	0.00	680 501.10	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 384 000.00	48 840 000.00	783 874.06	600.00	783 274.06	0.1

\* 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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>								
<b>Rapperswil-Jona,</b> Grünfeldstrasse 25, verkauft								
<b>Rapperswil-Jona,</b> Rathausstrasse 8	0	0.0	1 648	nein	1992	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Romanel,</b> Chemin du Marais 8	0	0.0	7 264	nein	1973	1995, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
<b>Rümlang,</b> Hofwisenstrasse 50	6 138	61.6	17 473	nein	1988	2012, Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum
<b>Schwyz,</b> Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Solothurn,</b> Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Spreitenbach,</b> Industriestrasse/Tivoli	0	0.0	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
<b>Spreitenbach,</b> Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
<b>Spreitenbach,</b> Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	5 042	18.4	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
<b>St. Gallen,</b> Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0.0	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
<b>St. Gallen,</b> Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
<b>St. Gallen,</b> Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2 218	5.6	33 106	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum
<b>Sursee,</b> Moosgasse 20	0	0.0	4 171	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
<b>Thalwil,</b> Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Thun,</b> Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
<b>Thun,</b> Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	0	0.0	14 520	nein	2003		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
<b>Uster,</b> Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Uster,</b> Poststrasse 14/20	383	12.0	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
<b>Vernier,</b> Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	3 804	27.8	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
<b>Vevey,</b> Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Wabern,</b> Nesslerenweg 30	0	0.0	4 397	nein	1990		12.07.2013	Alleineigentum
<b>Wil,</b> Obere Bahnhofstrasse 40	0	0.0	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
<b>Winterthur,</b> Theaterstrasse 17	0	0.0	7 535	ja, kein Handlungsbedarf	1999		01.04.2001	Alleineigentum
<b>Winterthur,</b> Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
<b>Worblaufen,</b> Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
<b>Zollikon,</b> Bergstrasse 17, 19	229	10.8	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Zollikon,</b> Forchstrasse 452–456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
<b>Zuchwil,</b> Allmendweg 8/Riverside Business Park	19 766	20.3	170 345	ja, kein Handlungsbedarf	1943	1965/1995, Teilsanierung	14.12.2012	Alleineigentum
<b>Zuchwil,</b> Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	32	0.2	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
<b>Zug,</b> Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	96	0.6	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
<b>Zug,</b> Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0.0	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
<b>Zürich,</b> Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	1 367	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012, Verschiebung/ Keller	30.09.2011	Alleineigentum
<b>Zürich,</b> Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0.0	9 830	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
<b>Zürich,</b> Albisriederstrasse 203	1 579	11.8	22 745	ja	1942–2003		27.06.2014	Alleineigentum
<b>Zürich,</b> Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
<b>Zürich,</b> Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, 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 unbekannte, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

## ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>						
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 540 000.00	41 710 000.00	601 431.10	0.00	601 431.10	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	125 939 000.00	88 230 000.00	3 536 170.50	3 351 976.20	184 194.30	94.8
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	79 379 000.00	87 100 000.00	2 022 517.80	0.00	2 022 517.80	0.0
Zürich, Etzelstrasse 14	12 600 000.00	11 800 000.00	120 000.00	0.00	120 000.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 360 000.00	7 387 000.00	233 463.30	0.00	233 463.30	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 808 000.00	149 350 000.00	2 459 328.68	794 848.08	1 664 480.60	32.3
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	353 287 000.00	498 630 000.00	10 631 530.88	1 740.00	10 629 790.88	–
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	12 005 000.00	15 010 000.00	546 497.90	0.00	546 497.90	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	48 408 000.00	78 290 000.00	1 976 768.58	0.00	1 976 768.58	0.0
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	11 850 000.00	20 950 000.00	465 834.90	0.00	465 834.90	0.0
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	59 062 000.00	62 000 000.00	1 495 377.90	0.00	1 495 377.90	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	102 731 000.00	163 010 000.00	3 453 902.50	0.00	3 453 902.50	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	64 721 000.00	51 110 000.00	1 419 605.40	806 110.40	613 495.00	56.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	21 057 000.00	40 020 000.00	1 111 723.70	11 634.00	1 100 089.70	1.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	7 511 000.00	8 850 000.00	175 666.50	0.00	175 666.50	0.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 142 000.00	8 650 000.00	231 995.40	0.00	231 995.40	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	197 666 000.00	744 420 000.00	16 216 325.20	0.00	16 216 325.20	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 888 000.00	19 150 000.00	623 955.05	0.00	623 955.05	0.0
Zürich, Sihlcity	145 477 000.00	202 684 680.00	5 670 571.18	169.40	5 670 401.78	–
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 190 000.00	38 470 000.00	980 651.70	123 124.50	857 527.20	12.6
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 802 000.00	25 730 000.00	534 072.00	0.00	534 072.00	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	34 870 000.00	798 171.40	0.00	798 171.40	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	25 462 000.00	41 230 000.00	1 661 278.00	7 500.00	1 653 778.00	0.5
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	42 047 000.00	90 560 000.00	1 910 446.90	24 694.40	1 885 752.50	1.3
Zürich, Talacker 21, 23	49 990 000.00	73 280 000.00	1 485 303.00	0.00	1 485 303.00	0.0
<b>Total I</b>	<b>6 230 416 293.24</b>	<b>8 606 262 280.00</b>	<b>218 048 348.33</b>	<b>14 499 403.13</b>	<b>203 548 945.20</b>	<b>6.6</b>

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

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>								
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	11 734	88.6	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0.0	11 732	nein	1993		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0.0	1 809	nein	1967		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 162	25.2	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0.0	10 416	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	540	7.7	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0.0	1 630	nein	1900/1995	1996, Teilsanierung	12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0.0	9 557	nein	1991		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	4 442	48.7	3 284	nein	1985	2012, Teilsanierung	01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	119	1.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0.0	1 469	nein	1936		12.07.2013	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	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	449	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	508	16.7	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 Teilbaurecht
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum mit Konzession
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	82	1.3	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
<b>Total I</b>	<b>119 191</b>	<b>8.0</b>	<b>1 197 008</b>					

\* 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 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Gemischte Liegenschaften</b>						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	15 080 000.00	466 512.00	50 826.00	415 686.00	10.9
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	18 230 000.00	424 563.00	0.00	424 563.00	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 995 000.00	59 100 000.00	1 154 534.00	1 620.00	1 152 914.00	0.1
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	3 327 000.00	81 728.40	0.00	81 728.40	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	6 280 000.00	169 445.80	0.00	169 445.80	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	3 755 000.00	5 058 000.00	111 984.00	0.00	111 984.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 861 000.00	93 420 000.00	2 437 829.29	1 185.20	2 436 644.09	–
Visp, Kantonsstrasse 8	3 563 000.00	4 364 000.00	132 871.70	0.00	132 871.70	0.0
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	28 628 000.00	30 170 000.00	988 712.85	215 549.30	773 163.55	21.8
Zürich, Nansenstrasse 5/7	32 471 000.00	45 570 000.00	1 241 973.15	1 530.00	1 240 443.15	0.1
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 908 000.00	82 986.00	180.00	82 806.00	0.2
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 384 900.00	11 490 000.00	274 427.50	0.00	274 427.50	0.0
<b>Total II</b>	<b>202 550 389.00</b>	<b>295 997 000.00</b>	<b>7 567 567.69</b>	<b>270 890.50</b>	<b>7 296 677.19</b>	<b>3.6</b>
<b>Bauland</b>						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 300 000.00	104 104.85	4 140.00	99 964.85	4.0
Dietikon, Bodacher	84 000.00	0.00	8 638.80	0.00	8 638.80	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 974 800.00	150.00	0.00	150.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 777 700.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	7 338 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	5 201 000.00	7 033 000.00	54 622.50	0.00	54 622.50	0.0
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	6 163 675.00	9 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	3 604 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	643 500.00	14 612.10	0.00	14 612.10	0.0
Plan-les-Quates, Chemin des Aulx	12 354 000.00	13 880 000.00	64 998.00	0.00	64 998.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	26 438.40	0.00	26 438.40	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 391 000.00	4 612 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Total III</b>	<b>39 151 305.42</b>	<b>53 163 000.00</b>	<b>273 564.65</b>	<b>4 140.00</b>	<b>269 424.65</b>	<b>1.5</b>

\* 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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Gemischte Liegenschaften</b>								
Genève, Quai du Seujet 30	270	9.8	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	151	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	0	0.0	368	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104-108	6	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	1 116	16.9	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	12	0.2	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
<b>Total II</b>	<b>1 404</b>	<b>3.6</b>	<b>18 303</b>					
<b>Bauland</b>								
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/Ziegelägerten	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	2 156	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	0	0.0	4 414	ja, kein Handlungsbedarf			01.01.2014	Miteigentum
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, Joosäcker 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
<b>Total III</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>105 081</b>					

\* 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 30.06.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsverluste 01.01.–30.06.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
<b>Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>						
<b>Bellinzona</b> , Via San Gottardo	15 004 000.00	15 004 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Bern</b> , Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	119 936 000.00	122 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Opfikon</b> , Müllackerstrasse/ Bubenholz	19 645 000.00	19 660 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Zürich</b> , Flurstrasse 55/Flurpark **	196 531 000.00	113 780 000.00	70 800.00	0.00	70 800.00	0.0
<b>Zürich</b> , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	233 958 000.00	235 400 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Zürich</b> , Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	48 068 000.00	61 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Zürich</b> , Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ***	18 763 000.00	18 763 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Zürich</b> , Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ***	16 999 000.00	16 999 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
<b>Total IV</b>	<b>668 904 000.00</b>	<b>602 606 000.00</b>	<b>70 800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>70 800.00</b>	<b>0.0</b>
<b>Gesamttotal, Segment Immobilien</b>	<b>7 141 021 987.66</b>	<b>9 558 028 280.00</b>	<b>225 960 280.67</b>	<b>14 774 433.63</b>	<b>211 185 847.04</b>	<b>6.5</b>
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten			(28 463 862.46)		(28 463 862.46)	
Drittmiertertrag, Segment Retail und Gastro			9 045 349.62		9 045 349.62	
Drittmiertertrag eigene Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter			11 533 422.45		11 533 422.45	
<b>Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften</b>			<b>218 075 190.28</b>	<b>14 774 433.63</b>	<b>203 300 756.65</b>	<b>6.8</b>
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter			13 975 027.00		13 975 027.00	
<b>Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften</b>			<b>232 050 217.28</b>	<b>14 774 433.63</b>	<b>217 275 783.65</b>	

\* 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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

\*\* 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

\*\*\* Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

## ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2014		Grund- stücksfläche m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m <sup>2</sup>	%						
<b>Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>								
<b>Bellinzona</b> , Via San Gottardo	0	0.0	7 115	nein	2014–2016		17.04.2014	Alleineigentum
<b>Bern</b> , Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0.0	5 244	nein	2012–2014		04.04.2012	Alleineigentum im Baurecht
<b>Opfikon</b> , Müllackerstrasse/ Bubenholz	0	0.0	6 169	nein	2013–2015		12.07.2013	Alleineigentum
<b>Zürich</b> , Flurstrasse 55/Flurpark **	0	0.0	8 270	nein	1979	2013–2015, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
<b>Zürich</b> , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wurde vor Erstellung saniert	2011–2014		24.01.2011	Alleineigentum
<b>Zürich</b> , Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0.0	8 752	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
<b>Zürich</b> , Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ***	0	0.0	1 132	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
<b>Zürich</b> , Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ***	0	0.0	1 315	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
<b>Total IV</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>47 570</b>					
<b>Gesamttotal</b>	<b>120 595</b>	<b>7.9</b>	<b>1 367 962</b>					

\* 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.

\*\* 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

\*\*\* Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen



## OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>																					
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2069	100.0
Affoltern a. A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1418	72.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	191	9.8	5	39	2.0	14	1648	84.5
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	6	1287	41.7	2	21	0.7	3	1284	41.6	0	0	0.0	4	159	5.2	6	332	10.8	21	3083	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	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	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	9	946	15.1	8	3997	63.8	0	0	0.0	0	0	0.0	11	1320	21.1	0	0	0.0	28	6263	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	4	1809	46.8	5	1284	33.2	0	0	0.0	0	0	0.0	3	768	19.9	3	3	0.1	15	3864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	123	8.5	7	548	38.0	4	302	20.9	0	0	0.0	5	169	11.7	18	146	10.1	36	1288	89.3
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3117	72.7	0	0	0.0	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1250	43.6	10	1444	50.3	0	0	0.0	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1442	59.4	6	330	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	279	11.5	12	378	15.6	26	2429	100.0
Basel, Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4597	61.6	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1933	25.9	1	43	0.6	18	7460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.3	11	4863	72.5	0	0	0.0	0	0	0.0	12	1424	21.2	0	0	0.0	25	6572	98.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	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	1120	23.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3162	66.1	13	4782	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	737	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0	4	126	14.0	2	34	3.8	10	897	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücker Business Park 60A-E	0	0	0.0	52	32321	86.3	0	0	0.0	0	0	0.0	35	1859	5.0	7	3261	8.7	94	37441	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücker Shoppingcenter	108	32582	60.1	11	4279	7.9	19	9815	18.1	0	0	0.0	78	6372	11.8	32	1129	2.1	248	54177	100.0
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	2	165	0.7	25	13076	54.3	14	9818	40.7	0	0	0.0	9	772	3.2	4	270	1.1	54	24101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	25	7770	85.3	0	0	0.0	0	0	0.0	10	1340	14.7	0	0	0.0	35	9110	100.0
Basel, Rebgrasse 20	6	4361	47.2	6	1025	11.1	2	1263	13.7	0	0	0.0	27	2418	26.2	13	164	1.8	54	9231	100.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	41	7052	76.2	2	493	5.3	0	0	0.0	21	1516	16.4	4	194	2.1	68	9255	100.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	110	8650	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	110	8650	100.0
Berlingen, Seestrasse 110	0	0	0.0	7	1882	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1882	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1616	100.0
Bern, Genfergasse 14	1	654	4.1	7	13428	85.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1616	10.2	11	15801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	856	41.4	11	1031	49.9	0	0	0.0	0	0	0.0	1	6	0.3	4	100	4.8	19	1993	96.4
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	1	115	0.2	2	8294	17.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	37	0.1	5	37942	81.8	10	46388	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	14	6168	75.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	1873	23.0	2	107	1.3	18	8148	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	16	17395	66.3	3	1170	4.5	0	0	0.0	47	5846	22.3	14	1821	6.9	80	26232	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2487	74.9	3	91	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	9	508	15.3	3	52	1.6	22	3138	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	7	2911	65.8	4	258	5.8	2	147	3.3	0	0	0.0	11	969	21.9	11	136	3.1	35	4421	100.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1072	60.1	0	0	0.0	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1649	92.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	2	953	46.2	4	896	43.5	0	0	0.0	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2061	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	352	2.9	16	644	5.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	10689	89.3	7	281	2.3	28	11966	100.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	8311	23.7	94	20754	59.2	2	283	0.8	0	0	0.0	47	5206	14.8	17	530	1.5	180	35084	100.0
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1775	71.6	7	114	4.6	0	0	0.0	0	0	0.0	3	492	19.8	3	99	4.0	22	2480	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4347	86.3	0	0	0.0	1	150	3.0	0	0	0.0	3	302	6.0	8	239	4.7	21	5038	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5273	72.0	10	558	7.6	1	51	0.7	0	0	0.0	12	1170	16.0	5	143	2.0	34	7195	98.2

## 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
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>										
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	302	15.5	18	1 950
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	3 083
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	28	6 263
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.7	37	1 442
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	2 429
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	133	2.0	26	6 705
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	4 782
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	897
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	37 441
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	0	0	0	0	0	0	0	0.0	248	54 177
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	9 110
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	9 231
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	68	9 255
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0	0	0	0	0	0	0.0	110	8 650
Berlingen, Seestrasse 110	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1 882
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	74	3.6	20	2 067
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	46 388
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	80	26 232
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 320
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4 421
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	11 966
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	180	35 084
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	2 480
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	5 038
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	35	7 324

## OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>																					
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1	347	19.5	7	1001	56.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	435	24.4	0	0	0.0	9	1783	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1232	65.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1336	40.9	7	201	6.2	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1518	46.5	4	211	6.5	22	3266	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1218	92.2	4	75	5.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	28	2.1	12	1321	100.0
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9528	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9528	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2362	54.7	6	801	18.5	0	0	0.0	0	0	0.0	5	781	18.1	7	115	2.7	23	4059	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	12	3335	66.9	0	0	0.0	1	158	3.2	0	0	0.0	8	779	15.6	9	712	14.3	30	4984	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	8	2498	58.0	3	589	13.7	0	0	0.0	0	0	0.0	10	922	21.4	7	301	7.0	28	4310	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	2630	23.5	0	0	0.0	7	11186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	486	17.5	13	307	11.1	13	1683	60.6	0	0	0.0	5	181	6.5	7	120	4.3	40	2777	100.0
Genève, Place du Molard 2–4	11	2539	35.4	21	4046	56.4	1	155	2.2	0	0	0.0	5	266	3.7	7	172	2.4	45	7178	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8677	85.7	0	0	0.0	0	0	0.0	15	1323	13.1	9	36	0.4	48	10036	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1107	66.0	0	0	0.0	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	7	973	51.2	6	556	29.2	2	178	9.4	0	0	0.0	4	152	8.0	5	43	2.3	24	1902	100.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	12	14796	44.3	43	11147	33.3	2	2395	7.2	0	0	0.0	23	3047	9.1	23	2046	6.1	103	33431	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	14.0	5	921	59.6	0	0	0.0	0	0	0.0	5	409	26.5	0	0	0.0	11	1546	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3664	78.1	5	98	2.1	0	0	0.0	0	0	0.0	3	501	10.7	11	428	9.1	26	4691	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	57	18702	56.0	2	313	0.9	10	4332	13.0	0	0	0.0	42	5969	17.9	62	4108	12.3	173	33424	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2	427	3.3	18	4855	38.0	8	5477	42.9	0	0	0.0	19	1743	13.7	7	263	2.1	54	12765	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1290	83.6	5	43	2.8	0	0	0.0	0	0	0.0	3	108	7.0	4	102	6.6	15	1543	100.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1820	75.6	0	0	0.0	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	2372	94.7	5	42	1.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	76	3.0	2	16	0.6	16	2506	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1035	67.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1, verkauft																					
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	853	8.4	30	5707	56.4	0	0	0.0	0	0	0.0	26	2497	24.7	13	1066	10.5	71	10123	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10520	50.6	46	4840	23.3	1	1910	9.2	0	0	0.0	16	2097	10.1	19	1435	6.9	91	20802	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	5	4104	61.3	8	939	14.0	2	111	1.7	0	0	0.0	7	682	10.2	14	364	5.4	36	6200	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	50	100.0	5	0	0.0	10	50	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.4	1	17	6.6	3	256	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	8	2344	72.5	1	89	2.8	2	149	4.6	0	0	0.0	5	477	14.8	11	173	5.4	27	3232	100.0
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	10533	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	10533	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6868	69.4	16	1203	12.2	0	0	0.0	0	0	0.0	8	953	9.6	11	868	8.8	44	9892	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	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	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	47	8844	78.3	1	532	4.7	0	0	0.0	17	714	6.3	22	950	8.4	89	11302	100.0
Meilen, Seestrasse 545	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2458	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2458	100.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	733	65.6	3	49	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	175	15.7	4	160	14.3	9	1117	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2188	70.2	0	0	0.0	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	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	212	18.4	9	651	56.5	0	0	0.0	0	0	0.0	9	160	13.9	7	35	3.0	29	1058	91.8
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	6	3137	45.5	7	1695	24.6	0	0	0.0	0	0	0.0	6	759	11.0	3	12	0.2	22	5603	81.3

## 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
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>										
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1783
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3266
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1321
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	0	0	0	0	0	0	0	0.0	80	9528
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	2	0	1	1	0	4	260	6.0	27	4319
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4984
Füllinsdorf, Schneekelerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4310
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2777
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	45	7178
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	49	10119
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1677
Genève, Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	1902
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	33431
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1546
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	4691
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	173	33424
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	12765
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1543
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2408
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2506
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1532
Lausanne, Avenue de Chailly 1, verkauft										
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10123
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	91	20802
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	490	7.3	42	6690
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	50
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	256
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	3232
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	10533
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9892
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	89	11302
Meilen, Seestrasse 545	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	2458
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1117
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3117
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	8.2	30	1153
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1	0	2	7	1	11	1293	18.8	33	6896

## OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>																					
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4 287	33.2	9	1 694	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	21	5 918	45.8	9	966	7.5	49	12 865	99.5
Oberbüren, Buchental 2	2	2 226	34.3	5	116	1.8	0	0	0.0	0	0	0.0	7	4 045	62.4	5	99	1.5	19	6 486	100.0
Oberbüren, Buchental 3	2	485	20.7	5	762	32.5	0	0	0.0	0	0	0.0	5	739	31.6	3	122	5.2	15	2 108	90.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 464	100.0	1	0	0.0	10	2 464	100.0
Oberbüren, Buchental 4	16	3 676	38.5	2	1 937	20.3	0	0	0.0	0	0	0.0	5	3 934	41.2	1	0	0.0	24	9 547	100.0
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	199	12.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 207	73.2	12	1 406	85.3
Oberwil, Mühleamtstrasse 23	3	1 046	63.4	5	69	4.2	0	0	0.0	0	0	0.0	5	477	28.9	6	59	3.6	19	1 651	100.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.5	4	650	3.2	2	283	1.4	0	0	0.0	21	2 656	13.2	43	720	3.6	113	20 074	100.0
Oiten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
Oiten, Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Oiten, Frohburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	0	0	0.0	4	217	18.8	0	0	0.0	9	1 153	100.0
Oiten, Frohburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Oiten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	502	31.5	2	99	6.2	5	1 592	100.0
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	3	2 778	23.3	16	7 650	64.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1 186	9.9	6	333	2.8	30	11 947	100.0
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	1	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	106	10 925	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	110	10 925	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 065	19.3	0	0	0.0	0	0	0.0	67	62 852	75.4	33	4 210	5.1	155	83 127	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	4 002	34.6	1	48	0.4	0	0	0.0	13	6 622	57.3	14	888	7.7	53	11 560	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 055	84.0	4	263	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	429	7.1	5	271	4.5	11	6 018	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.6	1	1 237	5.6	0	0	0.0	12	4 796	21.6	18	712	3.2	51	22 174	100.0
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	1	0	0.0	3	0	0.0	2	0	0.0	88	11 660	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	11 660	100.0
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25, verkauft																					
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 996	88.3	1	14	0.2	0	0	0.0	0	0	0.0	7	709	10.4	4	72	1.1	23	6 791	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	1	1 291	22.6	9	8 258	144.2	0	0	0.0	0	0	0.0	1	413	7.2	1	0	0.0	12	9 962	100.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	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	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Spreitenbach, Industriestrasse/ Tivoli	1	855	87.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.8	0	0	0.0	2	980	100.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	36	7.0	1	156	30.2	0	0	0.0	1	21	4.1	5	304	58.8	8	517	100.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	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	7	1 562	37.4	4	2 180	52.2	0	0	0.0	1	64	1.5	0	0	0.0	12	3 806	91.2
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	52	23 028	57.8	10	3 818	9.6	7	1 600	4.0	0	0	0.0	55	7 852	19.7	41	3 545	8.9	165	39 843	100.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 861	77.2	0	0	0.0	1	164	6.8	0	0	0.0	5	385	16.0	0	0	0.0	13	2 410	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	0	0	0.0	4	196	19.9	0	0	0.0	14	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	15	1 625	51.2	1	65	2.0	0	0	0.0	5	338	10.7	1	0	0.0	26	3 055	96.3
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0	108	11 556	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	111	11 556	100.0
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 023	63.3	4	375	11.7	1	121	3.8	0	0	0.0	18	622	19.5	5	54	1.7	32	3 195	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11 229	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0	21	2 336	17.1	1	101	0.7	41	13 666	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Wabern, Nesslerenweg 30	1	0	0.0	2	0	0.0	1	0	0.0	61	6 288	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	65	6 288	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 312	80.3	6	248	8.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	208	7.2	5	110	3.8	21	2 878	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 420	73.7	3	198	1.4	0	0	0.0	6	873	6.2	11	2 656	18.8	51	14 147	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	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 <sup>2</sup>	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m <sup>2</sup>
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	50	12 925
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 486
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	234	10.0	17	2 342
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 464
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 547
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	242	14.7	14	1 648
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 651
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	113	20 074
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, Frohburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten, Frohburgstrasse 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	1 592
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	11 947
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	110	10 925
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	214	0.3	157	83 341
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 560
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 018
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	22 174
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	11 660
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25, verkauft										
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	6 791
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	9 962
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	980
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	517
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	16	4 175
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1 070
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	165	39 843
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 410
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	27	3 173
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	111	11 556
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	3 195
Vernier, Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13 666
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0	0	0	0	0	0	0.0	65	6 288
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	2 878
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 147
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364

## OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>																					
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0.0	4	15 909	87.3	0	0	0.0	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	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	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2 251	100.0
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	1	886	0.9	21	8 872	9.1	1	673	0.7	0	0	0.0	53	18 682	19.2	27	68 141	70.1	103	97 254	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 084	76.0	4	218	1.6	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1 771	13.3	12	889	6.7	46	12 962	97.6
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 294	89.7	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1 633	10.3	0	0	0.0	45	15 927	100.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 133	90.7	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1 861	9.3	0	0	0.0	26	19 994	100.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	3	1 476	53.2	1	715	25.8	0	0	0.0	1	585	21.1	0	0	0.0	5	2 776	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 420	100.0
Zürich, Albisriederstrasse 203	0	0	0.0	21	8 251	61.4	1	2 087	15.5	0	0	0.0	12	2 648	19.7	15	443	3.3	49	13 429	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2 003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	10.9	12	865	77.6	0	0	0.0	0	0	0.0	6	124	11.1	7	4	0.4	26	1 114	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	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	0	0	0.0	27	855	6.5	12	587	4.4	57	13 246	100.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	1	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	138	19 343	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	143	19 343	100.0
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2 080	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2 080	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	375	11.3	6	2 556	76.7	8	3 331	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.3	10	6 436	75.0	0	0	0.0	0	0	0.0	21	832	9.7	2	0	0.0	34	8 585	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	1	321	0.7	49	42 427	88.1	9	2 283	4.7	0	0	0.0	18	3 084	6.4	2	27	0.1	79	48 142	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	14	1 360	19.3	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1 528	21.7	10	4 168	59.1	44	7 056	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	0	0	0.0	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	1	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	26	1 829	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	27	1 829	100.0
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	1	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0	115	14 790	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	120	14 790	100.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0.0	7	18 500	91.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	985	4.8	6	834	4.1	17	20 319	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	2	375	4.1	12	5 577	61.2	0	0	0.0	0	0	0.0	29	3 162	34.7	0	0	0.0	43	9 114	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	11	3 300	53.5	4	1 410	22.8	1	133	2.2	0	0	0.0	16	1 028	16.7	25	301	4.9	57	6 172	100.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	1	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	14	672	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	672	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	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	1	23 765	64.6	2	1 349	3.7	10	4 906	13.3	0	0	0.0	3	4 691	12.8	8	2 060	5.6	24	36 771	100.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.1	0	0	0.0	0	0	0.0	10	328	8.9	2	0	0.0	24	3 688	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	0	0	0.0	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	2 003	66.0	4	504	16.6	0	0	0.0	10	213	7.0	19	203	6.7	58	3 033	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.5	5	938	49.0	1	227	11.9	0	0	0.0	8	363	19.0	2	12	0.6	20	1 914	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	0	0	0.0	5	941	30.7	2	68	2.2	22	3 067	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	73	86.9	1	11	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	48	0	0.0	50	84	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	675	10.8	10	4 026	64.7	1	131	2.1	0	0	0.0	22	1 205	19.4	23	185	3.0	63	6 222	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	11	3 149	64.2	0	0	0.0	0	0	0.0	21	1 285	26.2	1	0	0.0	36	4 904	100.0
<b>Total I</b>	<b>809</b>	<b>326 980</b>	<b>21.9</b>	<b>1 592</b>	<b>557 887</b>	<b>37.4</b>	<b>178</b>	<b>64 465</b>	<b>4.3</b>	<b>956</b>	<b>110 312</b>	<b>7.4</b>	<b>1 541</b>	<b>262 047</b>	<b>17.6</b>	<b>998</b>	<b>164 611</b>	<b>11.0</b>	<b>6 074</b>	<b>1 486 302</b>	<b>99.6</b>

## 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 <sup>2</sup>	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m <sup>2</sup>
<b>Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil</b>										
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 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, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	97 254
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	48	13 274
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	45	15 927
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	19 994
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	2 776
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	23 420
Zürich, Albisriederstrasse 203	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	13 429
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	1 114
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, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0	0	0	0	0	0	0.0	143	19 343
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	2 080
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3 331
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	8 585
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	48 142
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	7 056
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	1 829
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	120	14 790
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	20 319
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	43	9 114
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	6 172
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	672
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	24	36 771
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	3 688
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	58	3 033
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	1 914
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	84
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	63	6 222
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 904
<b>Total I</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>69</b>	<b>5 954</b>	<b>0.4</b>	<b>6 143</b>	<b>1 492 256</b>



## OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>Gemischte Liegenschaften</b>																					
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	49.6	1	188	11.2	0	0	0.0	4	61	3.6	0	0	0.0	10	1080	64.4
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.4	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	20	3.4	1	6	1.0	3	105	17.8
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	84	6.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	145	10.3	1	12	0.9	7	241	17.2
St. Gallen, Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
Thônex, Rue de Genève 104-108	21	6555	56.2	4	44	0.4	3	404	3.5	0	0	0.0	12	953	8.2	54	1022	8.8	94	8978	77.0
Visp, Kantonsstrasse 8	2	968	43.0	7	197	8.7	0	0	0.0	0	0	0.0	4	239	10.6	4	117	5.2	17	1521	67.5
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	10	1465	22.1	8	2697	40.7	0	0	0.0	0	0	0.0	5	76	1.1	11	103	1.6	34	4341	65.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2405	40.9	8	1490	25.3	0	0	0.0	0	0	0.0	5	361	6.1	29	32	0.5	52	4288	72.9
Zürich, Querstrasse 6	2	77	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	40	7.1	11	117	20.7
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
<b>Total II</b>	<b>58</b>	<b>13 548</b>	<b>34.6</b>	<b>45</b>	<b>7 852</b>	<b>20.0</b>	<b>4</b>	<b>592</b>	<b>1.5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>41</b>	<b>2 264</b>	<b>5.8</b>	<b>109</b>	<b>1 332</b>	<b>3.4</b>	<b>257</b>	<b>25 588</b>	<b>65.3</b>

## 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	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	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	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	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	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409	100.0	0	0	0.0	1	409	100.0
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	0	0	0.0	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	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	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	0	0	0.0
Spreitenbach, Joosäcker 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	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	0	0	0.0
<b>Total III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>1</b>	<b>409</b>	<b>100.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>1</b>	<b>409</b>	<b>100.0</b>

## 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
<b>Gemischte Liegenschaften</b>										
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	35.6	13	1 677
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	484	82.2	10	589
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 162	82.8	36	1 403
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 684	23.0	134	11 662
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	732	32.5	26	2 253
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.4	65	6 621
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 595	27.1	69	5 883
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	448	79.3	18	565
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
<b>Total II</b>	<b>47</b>	<b>55</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>201</b>	<b>13 623</b>	<b>34.7</b>	<b>458</b>	<b>39 211</b>
<b>Bauland</b>										
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/Ziegelägerten	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	409
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	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
<b>Total III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>1</b>	<b>409</b>

## OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP					
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%			
<b>Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>																								
Bellinzona, Via San Gottardo	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/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	0	0	0.0	0	0	0.0
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholz	0	0	0.0	0	0	0.0	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, Flurstrasse 55/Flurpark *	0	0	0.0	0	0	0.0	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	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	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ 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	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ 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	0	0	0.0	0	0	0.0
<b>Total IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>
<b>Gesamttotal, Segment Immobilien</b>	<b>867</b>	<b>340 528</b>	<b>22.2</b>	<b>1637</b>	<b>565 739</b>	<b>36.9</b>	<b>182</b>	<b>65 057</b>	<b>4.2</b>	<b>956</b>	<b>110 312</b>	<b>7.2</b>	<b>1583</b>	<b>264 720</b>	<b>17.3</b>	<b>1107</b>	<b>165 943</b>	<b>10.8</b>	<b>6 332</b>	<b>1 512 299</b>	<b>98.7</b>			

\* 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

\*\* Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

## 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
<b>Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale</b>										
Bellinzona, Via San Gottardo	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Bern, Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholtz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark *	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
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost **	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost **	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
<b>Total IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamttotal, Segment Immobilien</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>66</b>	<b>55</b>	<b>22</b>	<b>270</b>	<b>19 577</b>	<b>1.3</b>	<b>6 602</b>	<b>1 531 876</b>

\* 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

\*\* Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen



Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17  
Fax +41 58 317 17 10 | [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch) | [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch)  
Valorenummer 803 838 | ISIN-Nr. CH 000 803 838 9 | SIX-Symbol SPSN

