
HALBJAHRES- BERICHT

2015



SWISS PRIME SITE

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN



PRIME TIMES

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse und Entwicklungen im ersten Halbjahr 2015 finden Sie in unserem Magazin «Prime Times», Ausgabe August 2015 ab Seite 33. Es enthält viele spannende Informationen über Swiss Prime Site und die Märkte, in denen der Konzern tätig ist.

Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar noch heute bei info@swiss-prime-site.ch

Sie können das Magazin auch herunterladen:
www.swiss-prime-site.ch/de/investor-relations/downloads
(Publikationen)



WEBSEITE

Besuchen Sie auch unsere Website. Sie finden dort unter anderem tagesaktuelle Informationen über die Swiss Prime Site-Aktie sowie Angaben über unsere Immobilienobjekte und -projekte.

www.swiss-prime-site.ch

INHALT

3 AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

7 IMMOBILIENPORTFOLIO – ÜBERSICHT

11 ANGABEN ZUR AKTIE

13 BERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2015

19 FINANZBERICHT

- 20 Konzernerfolgsrechnung
 - 21 Konzerngesamtergebnisrechnung
 - 22 Konzernbilanz
 - 23 Konzerngeldflussrechnung
 - 24 Konzerneigenkapitalnachweis
 - 26 Anhang der Konzernrechnung
-

51 EPRA-KENNZAHLEN

55 KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

59 IMMOBILIENPORTFOLIO

- 60 Detailangaben
 - 72 Objektstruktur
-

83 ANHANG

- 84 Finanzkalender
- 84 Adresse | Kontakt
- 84 Disclaimer

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen inklusive Neubewertungseffekten

| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|---|------------|------------|------------|---------------------|
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | CHF Mio. | 217.3 | 225.2 | 3.6 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | – | 74.4 | 100.0 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | CHF Mio. | 48.4 | 52.5 | 8.5 |
| Ertrag aus Retail und Gastro | CHF Mio. | 71.0 | 65.7 | –7.5 |
| Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹ | CHF Mio. | 77.3 | 77.4 | 0.1 |
| Betriebsertrag | CHF Mio. | 415.9 | 497.9 | 19.7 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale | CHF Mio. | 53.6 | 99.7 | 86.0 |
| EBITDA | CHF Mio. | 236.0 | 315.9 | 33.9 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 221.1 | 300.2 | 35.8 |
| Gewinn ² | CHF Mio. | 137.2 | 191.0 | 39.2 |
| Gesamtergebnis ² | CHF Mio. | 134.6 | 197.4 | 46.7 |
| Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit | CHF Mio. | 441.7 | 101.2 | –77.1 |
| Eigenkapital ² | CHF Mio. | 4 026.0 | 4 776.8 | 18.6 |
| Eigenkapitalquote | % | 39.2 | 44.4 | 13.2 |
| Fremdkapital | CHF Mio. | 6 237.0 | 5 975.9 | –4.2 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 6.8 | 8.9 | 30.9 |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC) | % | 3.6 | 4.5 | 25.0 |

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte³

| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|-----------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| EBITDA | CHF Mio. | 182.5 | 216.1 | 18.4 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 167.5 | 200.5 | 19.7 |
| Gewinn ² | CHF Mio. | 107.0 | 133.4 | 24.7 |
| Gesamtergebnis ² | CHF Mio. | 99.4 | 118.6 | 19.3 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 5.4 | 6.3 | 16.7 |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC) | % | 3.0 | 3.4 | 13.3 |

Immobilienportfolio

| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|---|----------------|------------|------------|---------------------|
| Immobilienportfolio zum Fair Value | CHF Mio. | 9 558.0 | 9 904.9 | 3.6 |
| davon Projekte/Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | 602.6 | 193.0 | –68.0 |
| Anzahl Immobilien | Anzahl | 194 | 188 | –3.1 |
| Vermietbare Fläche | m ² | 1 531 876 | 1 633 323 | 6.6 |
| Leerstandsquote | % | 6.8 | 7.4 | 8.8 |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz | % | 3.98 | 3.75 | –5.8 |

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

² Inklusive nicht beherrschender Anteile

³ Neubewertungen und latente Steuern

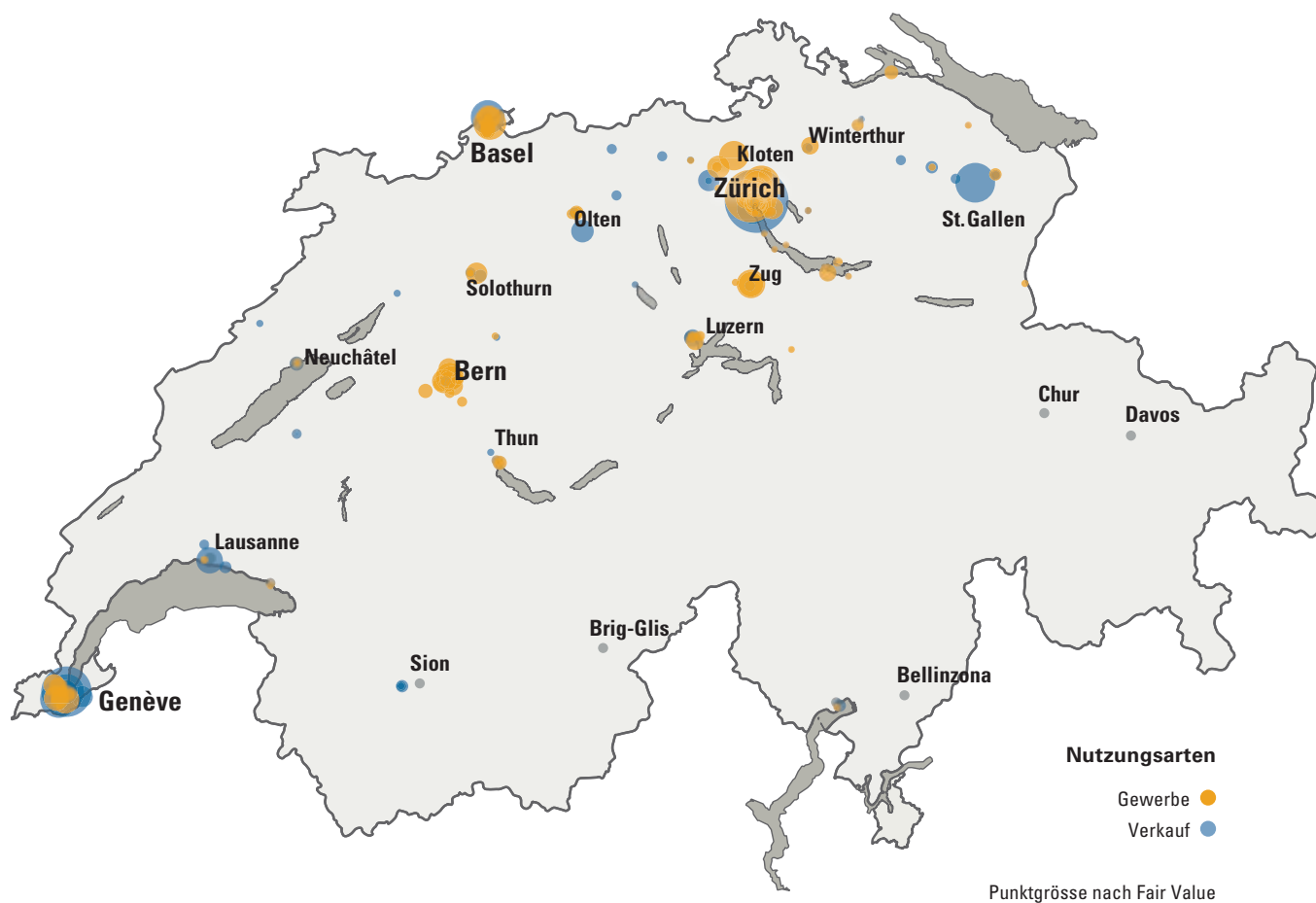
Mitarbeitende

| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|--|------------|------------|------------|---------------------|
| Personalbestand am Bilanzstichtag ¹ | Anzahl | 3 034 | 3 183 | 4.9 |
| Vollzeitstellen am Bilanzstichtag ¹ | Anzahl | 2 334 | 2 444 | 4.7 |

¹ 2014 angepasst gemäss neuem standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting

IMMOBILIEN- PORTFOLIO – ÜBERSICHT

IMMOBILIENPORTFOLIO – ÜBERSICHT UND KENNZAHLEN



REGION ZÜRICH

| | |
|-------------------|------------------------|
| Fair Value | CHF 3 945 Mio. |
| Vermietungserlöse | CHF 77 Mio. |
| Rendite | 3.6% |
| Nutzfläche | 500 093 m ² |
| Leerstandsquote | 9.2% |

REGION BERN

| | |
|-------------------|------------------------|
| Fair Value | CHF 878 Mio. |
| Vermietungserlöse | CHF 25 Mio. |
| Rendite | 5.0% |
| Nutzfläche | 255 488 m ² |
| Leerstandsquote | 2.9% |

REGION GENÈVE

| | |
|-------------------|------------------------|
| Fair Value | CHF 2 150 Mio. |
| Vermietungserlöse | CHF 47 Mio. |
| Rendite | 3.7% |
| Nutzfläche | 253 098 m ² |
| Leerstandsquote | 5.1% |

NORDWESTSCHWEIZ

| | |
|-------------------|------------------------|
| Fair Value | CHF 1 450 Mio. |
| Vermietungserlöse | CHF 38 Mio. |
| Rendite | 4.2% |
| Nutzfläche | 384 064 m ² |
| Leerstandsquote | 12.4% |

Sicht Segment Immobilien, ohne Drittmieten aus eigenen und zugemieteten Betriebsliegenschaften, per 30.06.2015

Eckdaten

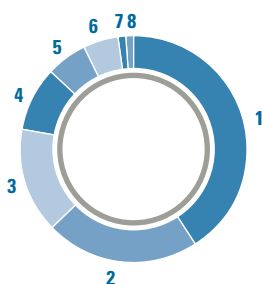
| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|---------------------------------|----------------|------------|------------|---------------------|
| Immobilien zum Fair Value | CHF Mio. | 9 558.0 | 9 904.9 | 3.6 |
| davon im Bau | CHF Mio. | 602.6 | 193.0 | -68.0 |
| Anzahl Liegenschaften | Anzahl | 194 | 188 | -3.1 |
| davon Neubauprojekte | Anzahl | 8 | 5 | -37.5 |
| Vermietbare Fläche ¹ | m ² | 1 531 876 | 1 633 323 | 6.6 |
| Ertrag aus Vermietung (Konzern) | CHF Mio. | 217.3 | 225.2 | 3.6 |
| Leerstandsquote | % | 6.8 | 7.4 | 8.8 |
| Nettoobjektrendite | % | 4.1 | 4.0 | -2.4 |

¹ Ohne Parkplätze/Einstellplätze

Portfolio nach Regionen

Fair Value per 30.06.2015 [30.06.2014]

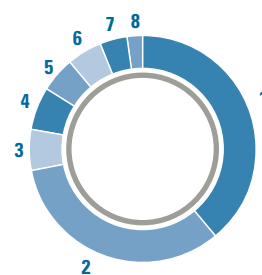
| | | |
|-------------------|-----|-------|
| 1 Zürich | 41% | [41%] |
| 2 Genf | 22% | [22%] |
| 3 Nordwestschweiz | 15% | [16%] |
| 4 Bern | 9% | [8%] |
| 5 Innerschweiz | 6% | [5%] |
| 6 Ostschweiz | 5% | [6%] |
| 7 Südschweiz | 1% | [1%] |
| 8 Westschweiz | 1% | [1%] |



Portfolio nach Nutzungsarten (Segment Immobilien)

Nettomiettertrag per 30.06.2015 [30.06.2014]

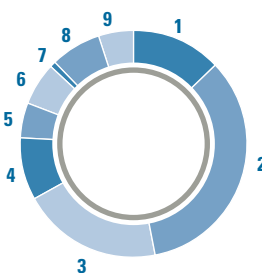
| | | |
|-----------------------------|-----|-------|
| 1 Büro | 39% | [37%] |
| 2 Verkauf | 33% | [35%] |
| 3 Kino/Restaurant | 6% | [6%] |
| 4 Lager | 6% | [6%] |
| 5 Parking | 5% | [6%] |
| 6 Leben und Wohnen im Alter | 5% | [5%] |
| 7 Übrige | 4% | [4%] |
| 8 Wohnen | 2% | [1%] |



Mietfläche nach Alterskategorien¹

Bau-/Sanierungsjahr per 30.06.2015 [30.06.2014]

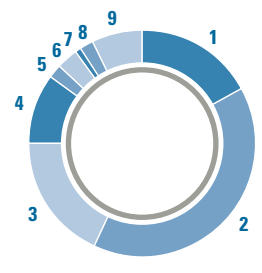
| | | |
|-------------------|-----|-------|
| 1 Jünger als 2010 | 13% | [9%] |
| 2 2000–2010 | 34% | [36%] |
| 3 1990–2000 | 20% | [21%] |
| 4 1980–1990 | 9% | [10%] |
| 5 1970–1980 | 5% | [3%] |
| 6 1960–1970 | 6% | [7%] |
| 7 1950–1960 | 1% | [1%] |
| 8 1940–1980 | 7% | [8%] |
| 9 Älter als 1940 | 5% | [5%] |



Fair Value nach Alterskategorien¹

Bau-/Sanierungsjahr per 30.06.2015 [30.06.2014]

| | | |
|-------------------|-----|-------|
| 1 Jünger als 2010 | 17% | [11%] |
| 2 2000–2010 | 40% | [43%] |
| 3 1990–2000 | 18% | [20%] |
| 4 1980–1990 | 10% | [10%] |
| 5 1970–1980 | 2% | [2%] |
| 6 1960–1970 | 3% | [2%] |
| 7 1950–1960 | 1% | [1%] |
| 8 1940–1980 | 2% | [2%] |
| 9 Älter als 1940 | 7% | [9%] |



¹ Ohne Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Bauland

ANGABEN ZUR AKTIE

ANGABEN ZUR AKTIE

Angaben zur Aktie

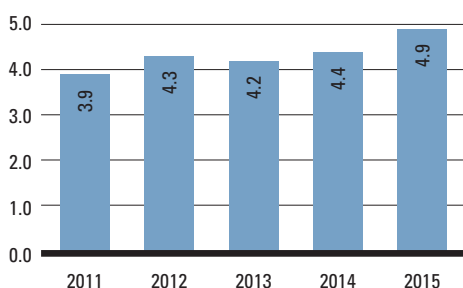
| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|---|------------|------------|------------|---------------------|
| Aktienkapital | CHF Mio. | 925.7 | 1 065.7 | 15.1 |
| Nennwert pro Aktie | CHF | 15.30 | 15.30 | 0.0 |
| Ausgegebene Aktien | Anzahl | 60 503 081 | 69 651 534 | 15.1 |
| Eigene Aktien | Anzahl | -2 767 | -2 721 | -1.7 |
| Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien | Anzahl | -9 765 | -10 274 | 5.2 |
| Durchschnittlich ausstehende Aktien | Anzahl | 60 493 316 | 64 606 788 | 6.8 |
| Ausstehende Aktien | Anzahl | 60 500 314 | 69 648 813 | 15.1 |

Kennzahlen der Aktie

| | Angaben in | 30.06.2014 | 30.06.2015 | Veränderung in % |
|--|------------|------------|------------|---------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) | CHF | 2.25 | 2.96 | 31.6 |
| Gewinn pro Aktie ohne Neubewertungseffekte | CHF | 1.77 | 2.06 | 16.4 |
| NAV pro Aktie nach latenten Steuern | CHF | 66.52 | 68.56 | 3.1 |
| NAV pro Aktie vor latenten Steuern | CHF | 81.65 | 82.92 | 1.6 |
| Ausschüttung pro Aktie | CHF | 3.60 | 3.70 | 2.8 |
| Ausschüttungsrendite | % | 5.2 | 5.1 | -1.9 |
| Schlusskurs am Bilanzstichtag | CHF | 73.50 | 70.95 | -3.5 |
| Höchst | CHF | 76.00 | 87.80 | 15.5 |
| Tiefst | CHF | 68.95 | 70.95 | 2.9 |
| Prämie | % | 10.5 | 3.5 | -66.7 |
| Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag | CHF Mio. | 8.3 | 17.7 | 113.3 |
| Börsenkaptalisierung am Bilanzstichtag | CHF Mio. | 4 447.0 | 4 941.8 | 11.1 |

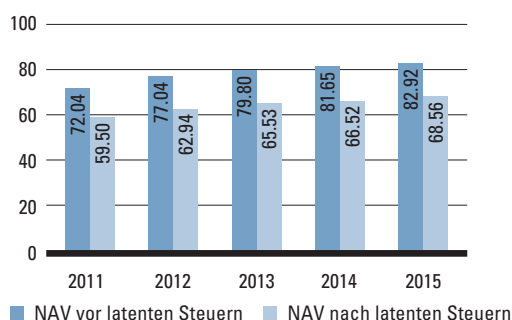
Börsenkaptalisierung

in CHF Mrd. per 30.06.



NAV pro Aktie

in CHF per 30.06.



**BERICHT ZUM
ERSTEN
HALBJAHR 2015**

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Konjunkturaussichten

Die Schweizer Volkswirtschaft zeigte 2014 ein weiteres gutes Jahr. Die Schweizer Wirtschaftsleistung erhöhte sich letztes Jahr real um 2%. Aufgrund der Aufhebung des Mindestwechsellkurses zum Euro Mitte Januar 2015 durch die Schweizerische Nationalbank und der darauf folgenden schockartigen Aufwertung des Schweizer Frankens hat die Schweizer Wirtschaftsaktivität jedoch deutlich an Dynamik eingebüsst. Insbesondere der Aussenhandel ist durch den stärkeren Schweizer Franken herausgefordert. Dagegen blieb die Situation in der Binnenwirtschaft weiterhin stabil, wie die vorlaufenden Wirtschaftsindikatoren im ersten Halbjahr 2015 bestätigten.

Die Ökonomen des SECO erwarten daher für 2015 eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums in der Schweiz auf 0.8%. Nettoexporte sollten 2015 negativ zum BIP-Wachstum beitragen. Bauinvestitionen dürften ebenfalls eine Delle erleben, da verschiedene Grossprojekte, die auslaufen, nicht durch entsprechende Neubauprojekte ersetzt wurden. Die übrige Binnenkonjunktur läuft indessen weiter auf gutem Niveau. Das SECO prognostiziert für Ausrüstungsinvestitionen und privaten Konsum ein robustes Wachstum von 1.5% respektive 1.7%. Der Optimismus für die Schweizer Binnenwirtschaft begründet sich auf der weiterhin robusten Arbeitsmarktsituation und der hohen Nettozuwanderung.

Meilensteine im ersten Halbjahr 2015

- > CHF 300 Mio.-Wandelanleihe zu über 90% gewandelt; Eigenkapitalbasis gestärkt
- > Candrian Catering AG übernimmt den Gastronomiebetrieb des Restaurants Clouds im Prime Tower per 1. Juli
- > Erhalt der Bewilligung von der OAK BV für die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA)
- > René Zahnd designierter Chief Executive Officer der Swiss Prime Site AG
- > Eröffnung des ersten Vitadomo Seniorenzentrums Bubenhof
- > Überbauung Maaghof Nord und Ost abgeschlossen
- > Erfolgreiche Kapitalerhöhung; 98.8% der Bezugsrechte ausgeübt; Eigenkapital um CHF 413.3 Mio. erhöht
- > Markus Meier neuer Chief Financial Officer der Swiss Prime Site AG

Gewinnstarke Unternehmensentwicklung

Swiss Prime Site zeigte im ersten Halbjahr 2015 eine überaus erfolgreiche Ertragsentwicklung. Der Betriebsertrag erhöhte sich um 19.7% auf CHF 497.9 Mio. [CHF 415.9 Mio.], und der Gewinn wurde um 39.2% auf CHF 191.0 Mio. gesteigert. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 39.2% auf 44.4%. Die Eigenkapitalrendite (ROE) betrug 8.9% [6.8% per 30.06.2014] und die Gesamtkapitalrendite (ROIC) 4.5% [3.6%].

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Durch die Übergabe des Restaurants Clouds an einen Drittbetreiber wurde die Clouds Gastro AG rückwirkend per 01.01.2015 mit der SPS Immobilien AG fusioniert. Ferner hat die Tertianum Gruppe per 05.01.2015 den Betrieb der Pflegewohngruppe Sternmatt in Luzern übernommen. Daraus resultierte ein Goodwill in der Höhe von CHF 4.8 Mio.

Segment Immobilien

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 220.0 Mio. [CHF 211.2 Mio.]. Diese Zunahme um 4.2% respektive CHF 8.8 Mio. resultierte aus der Fertigstellung von Neubauprojekten im Vorjahr (SkyKey/Majowa) und im laufenden Jahr (Maaghof) (CHF + 11.1 Mio.), aus Käufen im Vorjahr (CHF + 4.0 Mio.), dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen im Vorjahr (CHF – 1.4 Mio.) und im laufenden Jahr (CHF – 1.0 Mio.), aus Umbauten/Totalsanierungen im Vorjahr (CHF – 1.8 Mio.) sowie aus Veränderungen bei den Bestandsliegenschaften (CHF – 5.7 Mio.). Die Leerstandsquote im Segment Immobilien erhöhte sich im Rahmen der Erwartungen in der Berichtsperiode um 0.7 Prozentpunkte auf 7.2% [6.5%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.0% [4.1%].

Die Ertragsqualität wird unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter sind renommierte Unternehmen und tragen 22.2% [20.5%] zum Mieterlös bei. 57% [59%] aller Mietverträge weisen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus. Der Betriebsertrag des Segments wurde von CHF 260.7 Mio. auf CHF 348.5 Mio. gesteigert. Die Zunahme resultierte hauptsächlich aus dem Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften (Maaghof Nord und Ost).

Die erfolgswirksamen Neubewertungen betragen CHF 121.2 Mio. [CHF 54.0 Mio.].

Neben dem Erfolg aus dem Kerngeschäft – Vermietung, Bau, Kauf und Verkauf von Immobilien – beinhaltet dieses Segment auch den Erfolg aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Wincasa AG, welche ihren Ertrag auf CHF 52.7 Mio. [CHF 48.7 Mio.] erhöhte.

Das EBIT dieses Segments nahm vor allem aufgrund des gegenüber dem Vorjahr höheren Neubewertungserfolgs und des Erfolgs aus dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten von CHF 227.5 Mio. auf CHF 331.3 Mio. zu (+45.6%).

Veränderungen im Portfolio

In der Berichtsperiode wurden die drei Liegenschaften Höneggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22 in Zürich, Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern am Albis sowie Schaffhauserstrasse 59 in Glattbrugg [zwei Objekte und eine kleinere Landparzelle im ersten Halbjahr 2014] mit einem Fair Value per 31.12.2014 von CHF 43.8 Mio. verkauft. Der Verkaufserfolg nach Transaktionskosten betrug netto CHF 0.0 Mio. [CHF 3.9 Mio.].

Es wurden keine Käufe getätigt. In der Vergleichsperiode im Vorjahr wurden drei Liegenschaften gekauft: die Bestandsliegenschaft an der Albisriederstrasse 203, Zürich, mit beträchtlichen Baulandreserven, ein Bauland mit einem Neubauprojekt an der Via San Gottardo 99–99b 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 Kaufobjekte, verfolgte diese aber aufgrund zu hoher Kaufpreise oder mangels Kompatibilität mit der Anlagestrategie nicht weiter. Die Liegenschaft Murifeld an der Weltpoststrasse wurde unterteilt in eine Bestandsliegenschaft und in ein Entwicklungsprojekt (Weltpostpark). Das Portfolio umfasste somit 188 Liegenschaften [190 per 31.12.2014].

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 30.06.2015 bewertete die Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 9904.9 Mio. [CHF 9785.0 Mio. per 31.12.2014]. Diese Neubewertung führte auf Konzernstufe zu einer erfolgswirksamen Nettoaufwertung von CHF 99.7 Mio. [CHF 53.6 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 1.0% des Portfoliowerts per 31.12.2014. Die Zunahme um CHF 119.9 Mio. respektive um 1.2% setzte sich zusammen aus Wertänderungen (inklusive Renovationen und Investitionen) bei den Bestandsliegenschaften (CHF +164.1 Mio.), drei Verkäufen (CHF –43.8 Mio.), Wertänderungen der Baulandparzellen (CHF +3.7 Mio.) und Wertänderungen/Investitionen/Verkäufen von Stockwerkeigentumseinheiten der Projekte (CHF –4.1 Mio.). Letztere unterteilten sich wie folgt: Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona CHF +8.2 Mio., Weltpoststrasse 1–3/Weltpostpark in Bern CHF +2.5 Mio., Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich CHF +12.1 Mio. und Maaghof Nord und Ost CHF –26.9 Mio. infolge Verkaufs von Eigentumswohnungen.

Von 171 Bestandsliegenschaften (ohne Baulandparzellen (12) und Liegenschaften im Bau (5) – total 17 Liegenschaften) wurden 134 höher, 2 gleich und 35 tiefer bewertet als per 01.01.2015. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 3.75% nahm gegenüber 31.12.2014 um 0.13 Prozentpunkte ab [3.88%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 4.79% [4.92%].

Planmässiger Verlauf der Neubauten und Bauprojekte

Die beiden voll vermieteten Projekte Majowa und SkyKey wurden in der zweiten Jahreshälfte 2014 fertiggestellt und wirkten sich positiv auf die Ertragssituation aus.

Das Seniorenzentrum Bubenholz in Opfikon mit 59 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit à-la-carte-Serviceleistungen, einem Pflgetrakt mit 43 Betten sowie einem Bistro, Mehrzweckräumen und Gewerbeflächen wurde am 01.04.2015 offiziell eröffnet. Das Zentrum wird als Betriebsliegenschaft unter der Marke Vitadomo im Segment Leben und Wohnen im Alter geführt. Per Bilanzstichtag waren von den 59 Wohnungen nahezu alle vermietet.

Das urbane Wohnbauprojekt Maaghof Nord und Ost in Zürich West wurde planmässig im Frühjahr fertiggestellt. Es umfasst 220 Wohnungen mit einer Fläche von 21 800 m² und 2 200 m² für soziale und kommerzielle Nutzungen. Der Bezug der ersten Etappe der Mietwohnungen erfolgte im Dezember 2014, die zweite Etappe im Frühling 2015. Die Vermietung war sehr erfolgreich. Per 30.06.2015 waren in 124 der 137 Wohnungen die Mieter bereits eingezogen und weitere vier Mietverträge unterzeichnet. Per Bilanzstichtag waren 77 der 83 Wohnungen sowie 7 Gewerbeeinheiten verkauft, wovon die Eigentumsübertragung bei 57 Wohnungen und allen Gewerberäumen per Bilanzstichtag bereits erfolgt ist.

Die Totalsanierung des Flurparks in Zürich ist fast abgeschlossen. 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. Momentan werden im Innern die letzten Arbeiten ausgeführt, und die Abnahmen und Inbetriebsetzungen sind am Laufen.

Die Arbeiten am Vitadomo Seniorenzentrum in Bellinzona für das Segment Leben und Wohnen im Alter mit drei Gebäuden mit 71 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen, einer Pflegeabteilung mit 30 Betten, einem Bistro, einem Mehrzweckraum sowie drei Arztpraxen verlaufen planmässig. Der Baustart erfolgte im Juni 2014 und die Fertigstellung ist für Frühling 2016 vorgesehen.

An der Weltpoststrasse 1–3 in Bern wird der Weltpostpark erstellt, eine Überbauung mit 175 Wohnungen sowie Gewerbeflächen. Das Vorprojekt und die Kostenplanung sind abgeschlossen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant.

Segment Retail und Gastro

Der Ertrag aus Retail und Gastro erreichte CHF 65.9 Mio. [CHF 71.1 Mio.]. Dieser beinhaltet den Detailhandelsertrag von Jelmoli –The House of Brands von netto CHF 60.9 Mio. [CHF 65.4 Mio.] sowie die Erträge aus dem Restaurant Clouds. Jelmoli –The House of Brands erzielte zusätzlich einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 8.3 Mio. [CHF 8.9 Mio.]. Durch die Aufgabe des Mindestkurses der Nationalbank haben sich der anhaltende Wettbewerb im Detailhandel sowie die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels noch stärker akzentuiert. Der Betriebsertrag reduzierte sich folglich von CHF 80.7 Mio. auf CHF 75.2 Mio. Entsprechend reduzierte sich der Betriebsaufwand von CHF 85.5 Mio. auf CHF 82.1 Mio., woraus ein Betriebsgewinn von CHF –6.9 Mio. [CHF –4.8 Mio.] resultierte.

Segment Leben und Wohnen im Alter

Swiss Prime Site misst diesem Segment überdurchschnittliches Wachstumspotenzial bei. Die Tochtergesellschaft Perlavita AG hat per 05.01.2015 den Betrieb der Pflegewohngruppe Sternmatt in Luzern übernommen. Das erste Vitadomo Seniorenzentrum Bubenholz in Opfikon wurde am 01.04.2015 erfolgreich in Betrieb genommen.

Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter betrug CHF 77.9 Mio. [CHF 77.3 Mio.]. Ferner generierte die Tertianum Gruppe Ertrag aus Vermietung von konzerneigenen Betriebsliegenschaften an Dritte von CHF 12.0 Mio. [CHF 11.6 Mio.] sowie von elf zugemieteten Liegenschaften von CHF 11.9 Mio. [CHF 13.9 Mio.]. Der Betriebsaufwand reduzierte sich von CHF 99.6 Mio. auf CHF 99.3 Mio. Das EBIT betrug CHF 3.3 Mio. [CHF 4.7 Mio.].

Betriebs- und Reingewinn Konzern

Der Gewinn betrug CHF 191.0 Mio. [CHF 137.2 Mio.]. Die Zunahme um CHF 53.8 Mio. war hauptsächlich bedingt durch den erfolgreichen Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten im Maaghof Nord und Ost sowie durch die um CHF 46.1 Mio. höheren Neubewertungsgewinne. Der Gewinn ohne Neubewertungs-

effekte¹ erhöhte sich um 24.7% auf CHF 133.4 Mio. [CHF 107.0 Mio.]. Das Gesamtergebnis inklusive Neubewertungseffekten von CHF 197.4 Mio. lag 46.7% über dem Vorjahresergebnis [CHF 134.6 Mio.], dasjenige ohne Neubewertungseffekte mit CHF 118.6 Mio. 19.3% über der Vergleichsperiode [CHF 99.4 Mio.]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm um 35.8% von CHF 221.1 Mio. auf CHF 300.2 Mio. zu. Das EBIT ohne Neubewertungen erhöhte sich um 19.7% von CHF 167.5 Mio. auf CHF 200.5 Mio.

Der Betriebsaufwand nahm um 18.6% von CHF 255.3 Mio. auf CHF 302.9 Mio. zu. Davon entfielen CHF 47.5 Mio. [CHF 47.6 Mio.] auf Immobilienaufwand und CHF 40.4 Mio. [CHF 42.5 Mio.] auf Warenaufwand. Ferner beinhaltete der Betriebsaufwand CHF 44.8 Mio. Aufwand aus den verkauften Stockwerkeigentumseinheiten. Der Personalaufwand betrug CHF 127.1 Mio. [CHF 125.1 Mio.], der sonstige Betriebsaufwand CHF 27.4 Mio. [CHF 25.2 Mio.], und die Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen waren CHF 15.7 Mio. [CHF 15.0 Mio.]. Die Zunahme der Steuerquote war im Wesentlichen auf die Steuereffekte aus dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten zurückzuführen.

Beim Vergleich mit der Vorjahresperiode ist zu beachten, dass die Permed AG per 17.03.2014 verkauft wurde. Aus IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer» können Volatilitäten im Personalaufwand sowie in der Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis resultieren.

¹ Neubewertungen und latente Steuern

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2014 haben sich die Bilanzrelationen positiv verändert. Das Eigenkapital wurde gestärkt und erhöhte sich um CHF 575.0 Mio. auf CHF 4 776.8 Mio. [CHF 4 201.8 Mio.]. Diese Zunahme resultierte aus dem Gewinn (CHF + 191.0 Mio.), dem sonstigen Ergebnis (CHF + 6.4 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 21.04.2015 (CHF – 235.6 Mio.), der Kapitalerhöhung vom 29.05.2015 im Umfang von 5 970 129 Aktien (CHF + 413.3 Mio.), Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (CHF + 199.7 Mio.) sowie aktienbasierten Vergütungen (CHF + 1.8 Mio.) und dem Erwerb eigener Aktien (CHF – 1.7 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 30.06.2015 betrug 2 721 [2 682 am Jahresende].

Das Fremdkapital reduzierte sich von CHF 6 400.3 Mio. um CHF 424.4 Mio. auf CHF 5 975.9 Mio. (–6.6%). Daraus resultierten eine Eigenkapitalquote von 44.4% [39.6%]. Im Vorjahr emittierte Swiss Prime Site am 16.04.2014 eine Anleihe im Betrag von CHF 300.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.75% und einer Laufzeit von sieben Jahren (bis 16.04.2021) sowie am 10.12.2014 eine Anleihe mit zwei Tranchen im Gesamtbetrag von CHF 300.0 Mio. (CHF 200.0 Mio./1.0%/5 Jahre und CHF 100.0 Mio./2.0%/10 Jahre). Die CHF 300 Mio.-Wandelanleihe wurde per Fälligkeit 20.01.2015 zu über 90% gewandelt, was in der Berichtsperiode zu der erwähnten Erhöhung des Eigenkapitals und zu einer Rückzahlung des Restbetrags von CHF 26.1 Mio. führte.

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war 2.2% [2.2% am 31.12.2014], und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit lag bei 4.7 Jahren [4.7 Jahren]. Die Fremdfinanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) reduzierte sich auf 45.3% [50.7%]. Der Finanzaufwand nahm von CHF 51.3 Mio. auf CHF 50.1 Mio. ab. Der Finanzertrag betrug CHF 1.0 Mio. [CHF 1.7 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Der Schlusskurs der Aktie der Swiss Prime Site AG am 30.06.2015 lag bei CHF 70.95 [CHF 73.00 am 31.12.2014], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von +2.8% resultierte. Mit diesem Ergebnis lag sie über dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+1.0%) und dem Swiss Performance Index SPI (+0.7%). Das durchschnittliche Handelsvolumen pro Tag betrug in der Berichtsperiode CHF 17.7 Mio. [CHF 8.3 Mio.].

Der Gewinn pro Aktie (EPS) erhöhte sich von CHF 2.25 um 31.6% auf CHF 2.96 und vor Neubewertungseffekten von CHF 1.77 um 16.4% auf CHF 2.06. Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug CHF 68.56 und lag 0.7% unter dem Wert von CHF 69.06 am 31.12.2014. Der NAV vor latenten Steuern reduzierte sich um 2.2% von CHF 84.77 auf CHF 82.92. Die Prämie, das heisst die Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 70.95 [CHF 73.00] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 68.56 [CHF 69.06], lag bei 3.5% [5.7%].

Das Aktienkapital erhöhte sich infolge Wandlungen (+2860803 Aktien) und der Kapitalerhöhung vom 29.05.2015 (+5970129 Aktien) auf CHF 1065.7 Mio. respektive 69651534 Aktien [CHF 930.6 Mio., 60820602 Aktien].

Die von der Generalversammlung am 14.04.2015 beschlossene verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.70 pro Aktie [CHF 3.60] erfolgte am 21.04.2015. Sie entsprach einer Barrendite von 5.1% (berechnet auf dem Jahresschlusskurs).

Ausblick

Swiss Prime Site erwartet 2015 eine konjunkturelle Abkühlung in der Schweiz. Die Nachfrage nach erstklassigen kommerziellen Flächen dürfte jedoch durch die robuste Binnenwirtschaft und die anhaltend hohe Nettozuwanderung gestützt werden. Mit ihrem hohen Anteil an jungen Liegenschaften an urbanen, ausgezeichnet erschlossenen Lagen sowie den ergänzenden immobiliennahen Segmenten sieht sich Swiss Prime Site gut positioniert, ihren ertragsstarken Wachstumskurs fortzuführen.

Im 3. Quartal 2015 wird Swiss Prime Site die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» der Swiss Prime Anlagestiftung lancieren. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien, wobei ergänzend in Gewerbeimmobilien und Entwicklungsprojekte investiert wird. Die Swiss Prime Anlagestiftung ermöglicht es Schweizer Vorsorgeeinrichtungen, in ein hochwertiges und breit diversifiziertes Immobilienportfolio zu investieren. Per Mitte 2016 wird ein Portfoliovolumen von CHF 500 Mio. für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» angestrebt. Das neue Produkt erweitert die Wertschöpfungskette von Swiss Prime Site und erschliesst dem Konzern über das Vermögensverwaltungsmandat zusätzliches Ertragspotenzial.

Der bereits Mitte April angekündigte Führungswechsel in der Konzernleitung von Swiss Prime Site wird per 1. Januar 2016 vollzogen. Der designierte CEO René Zahnd wird dann das Amt von Markus Graf übernehmen. Der Verwaltungsrat wird die ausserordentlichen Leistungen und Erfolge von Markus Graf zu einem späteren Zeitpunkt würdigen.

Im laufenden Jahr rechnet Swiss Prime Site mit Mieterträgen, einem Betriebsgewinn (EBIT) und einem Reingewinn über Vorjahresniveau. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen im Maaghof erwartet sie einen Gewinnbeitrag nach Steuern von circa CHF 30 Mio. Die Leerstandsquote wird leicht über der angestrebten Bandbreite von 6.5% bis 7.0% erwartet.

FINZANZBERICHT

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| KONZERNERFOLGSRECHNUNG | 20 |
| KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG | 21 |
| KONZERNBILANZ | 22 |
| KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG | 23 |
| KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS | 24 |
| ANHANG DER KONZERNRECHNUNG | 26 |

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

| in CHF 1 000 | Anhang | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | 4/5 | 217 276 | 225 241 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | 4/5 | – | 74 366 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | 4/5 | 48 446 | 52 508 |
| Ertrag aus Retail und Gastro | 4/5 | 70 996 | 65 721 |
| Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter | 3/4/5 | 77 324 | 77 350 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 4/5 | 1 850 | 2 719 |
| Betriebsertrag | | 415 892 | 497 905 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto | 4/6/13 | 53 551 | 99 735 |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | | 2 162 | 5 503 |
| Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto | 4/7 | 3 928 | 11 |
| Verkaufserfolg Beteiligungen, netto | 3/4 | 810 | – |
| Immobilienaufwand | 4 | –47 579 | –47 541 |
| Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften | 4/11 | – | –44 820 |
| Warenaufwand | 4 | –42 471 | –40 411 |
| Personalaufwand | 4/8 | –125 087 | –127 124 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | 4 | –25 198 | –27 399 |
| Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen | 4 | –14 956 | –15 666 |
| Betriebsaufwand | | –255 291 | –302 961 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | | 221 052 | 300 193 |
| Finanzaufwand | 9 | –51 333 | –50 051 |
| Finanzertrag | 9 | 1 673 | 976 |
| Gewinn vor Ertragssteuern | | 171 392 | 251 118 |
| Ertragssteueraufwand | 10 | –34 169 | –60 076 |
| Gewinn | | 137 223 | 191 042 |
| Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen | | 136 295 | 191 292 |
| Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen | | 928 | –250 |
| Gewinn pro Aktie (EPS), in CHF | 17 | 2.25 | 2.96 |
| Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF | 17 | 2.13 | 2.89 |

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

| in CHF 1 000 | Anhang | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|--|--------|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn | | 137 223 | 191 042 |
| Neubewertung Betriebsliegenschaften | 14 | 6 313 | 27 467 |
| Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften | | – 1 457 | – 6 317 |
| Neubewertung aus Personalvorsorge | | – 9 742 | – 19 184 |
| Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge | | 2 222 | 4 386 |
| Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden | | – 2 664 | 6 352 |
| Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden | | – | – |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern | | – 2 664 | 6 352 |
| Gesamtergebnis | | 134 559 | 197 394 |
| Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen | | 133 631 | 197 644 |
| Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen | | 928 | – 250 |

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000

Anhang

31.12.2014

30.06.2015

| | | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Aktiven | | | |
| Flüssige Mittel | | 257 196 | 229 041 |
| Wertschriften | | 477 | 476 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 126 097 | 139 534 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | 10 068 | 10 720 |
| Laufende Ertragssteuerguthaben | | 10 707 | 16 780 |
| Vorräte | | 25 532 | 22 280 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 11 | 45 747 | 18 837 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 35 715 | 66 032 |
| Zum Verkauf gehaltene Aktiven | 12/13/14 | 254 418 | 375 210 |
| Total Umlaufvermögen | | 765 957 | 878 910 |
| Übrige langfristige Forderungen | | 425 | – |
| Vorsorgeguthaben | | 8 067 | 7 780 |
| Langfristige Finanzanlagen | | 1 261 | 1 261 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | | 37 599 | 40 879 |
| Renditeliegenschaften und Bauland | 13 | 8 424 867 | 8 492 309 |
| Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale | 13 | 228 470 | 146 684 |
| Betriebsliegenschaften | 14 | 778 656 | 871 869 |
| Betriebsliegenschaften im Bau | 14 | 52 890 | – |
| Mobiles Sachanlagevermögen | | 51 476 | 50 687 |
| Goodwill | 3/15 | 166 311 | 171 144 |
| Immaterielles Anlagevermögen | | 78 092 | 78 199 |
| Latente Steuerguthaben | | 8 002 | 12 961 |
| Total Anlagevermögen | | 9 836 116 | 9 873 773 |
| Total Aktiven | 4 | 10 602 073 | 10 752 683 |
| Passiven | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 16 151 | 9 777 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 16 | 714 300 | 574 202 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 138 772 | 115 160 |
| Anzahlungen | | 104 766 | 98 627 |
| Laufende Ertragssteuerverpflichtungen | | 17 809 | 20 732 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | 101 900 | 117 360 |
| Total kurzfristige Verbindlichkeiten | | 1 093 698 | 935 858 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 16 | 4 251 522 | 3 913 567 |
| Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten | 16 | 9 484 | 9 102 |
| Latente Steuerverpflichtungen | | 963 412 | 1 012 088 |
| Vorsorgeverbindlichkeiten | | 82 156 | 105 301 |
| Total langfristige Verbindlichkeiten | | 5 306 574 | 5 040 058 |
| Total Verbindlichkeiten | 4 | 6 400 272 | 5 975 916 |
| Aktienkapital | 18 | 930 555 | 1 065 668 |
| Kapitalreserven | 18 | 781 123 | 1 023 582 |
| Neubewertungsreserven | | 72 792 | 93 942 |
| Gewinnreserven | | 2 415 735 | 2 592 229 |
| Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG | | 4 200 205 | 4 775 421 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 1 596 | 1 346 |
| Total Eigenkapital | | 4 201 801 | 4 776 767 |
| Total Passiven | | 10 602 073 | 10 752 683 |

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

| in CHF 1 000 | Anhang | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|--|--------|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn | | 137 223 | 191 042 |
| Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen | 4 | 14 956 | 15 666 |
| Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto | 4/7/12 | – 3 928 | – 11 |
| Verkaufserfolg Beteiligungen, netto | 3/4 | – 810 | – |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | | – 2 162 | – 5 503 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto | 4/6/13 | – 53 551 | – 99 735 |
| Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen | | 1 782 | 2 138 |
| Finanzaufwand | 9 | 51 333 | 50 051 |
| Finanzertrag | 9 | – 1 673 | – 976 |
| Ertragssteueraufwand | 10 | 34 169 | 60 076 |
| Abnahme Vorräte | | 3 057 | 3 252 |
| Veränderung zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften | 11 | – 7 977 | 27 380 |
| Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen | | – 10 350 | – 44 530 |
| Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge | | 1 260 | 4 103 |
| Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen | | 850 | 425 |
| Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten | | – 56 220 | – 27 181 |
| Geleistete Zinszahlungen | 9 | – 56 695 | – 53 783 |
| Erhaltene Zinszahlungen | 9 | 522 | 191 |
| Ertragssteuerzahlungen | 10 | 389 890 | – 21 447 |
| Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit | | 441 676 | 101 158 |
| Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland | 13 | – 88 119 | – 35 585 |
| Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale | 13 | – 50 646 | – 21 259 |
| Investitionen in Betriebsliegenschaften | 14 | – 1 463 | – 529 |
| Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau | 14 | – 22 299 | – 8 470 |
| Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland | 12/13 | 20 290 | 43 847 |
| Akquisition von Beteiligungen und Geschäftsbetrieben, abzüglich erworbener flüssiger Mittel | 3 | 411 | – 5 100 |
| Devestition von Beteiligungen, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel | 3 | 4 136 | – |
| Investitionen in immaterielles Anlagevermögen | | – 1 644 | – 2 813 |
| Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen | | – 5 386 | – 5 812 |
| Erhaltene Dividenden | | 2 380 | 2 487 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | | – 142 340 | – 33 234 |
| Aufnahme Finanzverbindlichkeiten | 16 | 4 691 820 | 1 487 000 |
| Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten | 16 | – 5 120 003 | – 1 737 500 |
| Rückzahlung CHF 300 Mio.-Wandelanleihe 1.875%, 2010–2015 | 16 | – | – 26 085 |
| Emissionen Anleihen | 16 | 300 000 | – |
| Kosten der Anleihen | | – 2 276 | – |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen | | – 217 801 | – 235 611 |
| Aktienkapitalerhöhung | 18 | – | 91 343 |
| Agio aus Kapitalerhöhung | 18 | – | 332 732 |
| Kapitalerhöhungskosten | 18 | – | – 6 248 |
| Erwerb eigener Aktien | | – | – 1 710 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | | – 348 260 | – 96 079 |
| Abnahme flüssiger Mittel | | – 48 924 | – 28 155 |
| Flüssige Mittel am Anfang der Periode | | 203 662 | 257 196 |
| Flüssige Mittel am Ende der Periode | | 154 738 | 229 041 |

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

| in CHF 1 000 | Anhang | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Neube- wertungs- reserven | Gewinn- reserven | Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG | Nicht be- herrschende Anteile | Total Eigen- kapital |
|---|--------|--------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|---|-------------------------------------|----------------------------|
| Total per 01.01.2014 | | 925 697 | 980 466 | 42 786 | 2 158 396 | 4 107 345 | – | 4 107 345 |
| Gewinn | | – | – | – | 136 295 | 136 295 | 928 | 137 223 |
| Neubewertung Betriebsliegenschaften | 14 | – | – | 6 313 | – | 6 313 | – | 6 313 |
| Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften | | – | – | –1 457 | – | –1 457 | – | –1 457 |
| Neubewertung aus Personalvorsorge | | – | – | – | –9 742 | –9 742 | – | –9 742 |
| Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge | | – | – | – | 2 222 | 2 222 | – | 2 222 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern | | – | – | 4 856 | –7 520 | –2 664 | – | –2 664 |
| Gesamtergebnis | | – | – | 4 856 | 128 775 | 133 631 | 928 | 134 559 |
| Erhöhung zu einer Mehrheits- beteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen | 3 | – | – | – | – | – | 701 | 701 |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 25.04.2014 | | – | –217 801 | – | – | –217 801 | – | –217 801 |
| Aktienbasierte Vergütungen | | – | 1 173 | – | – | 1 173 | – | 1 173 |
| Total per 30.06.2014 | | 925 697 | 763 838 | 47 642 | 2 287 171 | 4 024 348 | 1 629 | 4 025 977 |
| Gewinn | | – | – | – | 149 468 | 149 468 | –33 | 149 435 |
| Neubewertung Betriebsliegenschaften | 14 | – | – | 32 659 | – | 32 659 | – | 32 659 |
| Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften | | – | – | –7 509 | – | –7 509 | – | –7 509 |
| Neubewertung aus Personalvorsorge | | – | – | – | –27 086 | –27 086 | – | –27 086 |
| Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge | | – | – | – | 6 182 | 6 182 | – | 6 182 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern | | – | – | 25 150 | –20 904 | 4 246 | – | 4 246 |
| Gesamtergebnis | | – | – | 25 150 | 128 564 | 153 714 | –33 | 153 681 |
| Wandlung von 4 507 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 317 521 Namenaktien | 16 | 4 858 | 17 298 | – | – | 22 156 | – | 22 156 |
| Aktienbasierte Vergütungen | | – | 723 | – | – | 723 | – | 723 |
| Erwerb eigener Aktien | | – | –736 | – | – | –736 | – | –736 |
| Total per 31.12.2014 | | 930 555 | 781 123 | 72 792 | 2 415 735 | 4 200 205 | 1 596 | 4 201 801 |

| in CHF 1 000 | Anhang | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Neube- wertungs- reserven | Gewinn- reserven | Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG | Nicht be- herrschende Anteile | Total Eigen- kapital |
|--|--------|--------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|---|-------------------------------------|----------------------------|
| Total per 01.01.2015 | | 930 555 | 781 123 | 72 792 | 2 415 735 | 4 200 205 | 1 596 | 4 201 801 |
| Gewinn | | – | – | – | 191 292 | 191 292 | –250 | 191 042 |
| Neubewertung Betriebsliegenschaften | 14 | – | – | 27 467 | – | 27 467 | – | 27 467 |
| Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften | | – | – | –6 317 | – | –6 317 | – | –6 317 |
| Neubewertung aus Personalvorsorge | | – | – | – | –19 184 | –19 184 | – | –19 184 |
| Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge | | – | – | – | 4 386 | 4 386 | – | 4 386 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern | | – | – | 21 150 | –14 798 | 6 352 | – | 6 352 |
| Gesamtergebnis | | – | – | 21 150 | 176 494 | 197 644 | –250 | 197 394 |
| Wandlung von 40 607 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 2 860 803 Namenaktien | 16 | 43 770 | 155 976 | – | – | 199 746 | – | 199 746 |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 21.04.2015 | | – | –235 611 | – | – | –235 611 | – | –235 611 |
| Kapitalerhöhung vom 29.05.2015 | 18 | 91 343 | 321 991 | – | – | 413 334 | – | 413 334 |
| Aktienbasierte Vergütungen | | – | 1 813 | – | – | 1 813 | – | 1 813 |
| Erwerb eigener Aktien | | – | –1 710 | – | – | –1 710 | – | –1 710 |
| Total per 30.06.2015 | | 1 065 668 | 1 023 582 | 93 942 | 2 592 229 | 4 775 421 | 1 346 | 4 776 767 |

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

ANHANG 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. Die Geschäftstätigkeiten werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt.

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.

Seit dem Kauf der Wincasa AG per 25.10.2012 können Immobiliendienstleistungen konzernintern bezogen 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. 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 der Konzern 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 den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, gemessen am Fair Value des Immobilienportfolios.

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

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.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden in CHF 1000 gerundet. Alle Konzerngesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. 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 01.01.2015 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

| Standard/ Interpretation | Titel |
|-----------------------------|--|
| IAS 19 rev. | Leistungsorientierte Vorsorgepläne: Arbeitnehmerbeiträge |
| Diverse | Jährliche Änderungen von IFRSs 2010 bis 2012 Zyklus |
| Diverse | Jährliche Änderungen von IFRSs 2011 bis 2013 Zyklus |

Diese Änderungen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Konzernrechnung.

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 1 | Offenlegungsinitiative | 2 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IAS 16/IAS 38 rev. | Klarstellung akzeptierter Abschreibungs- methoden | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IAS 16/IAS 41 rev. | Fruchttragende Pflanzen | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IAS 27 | Equity-Methode im separaten Abschluss | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IFRS 10 und IAS 28 | Veräusserung oder Einbringung von Vermögens- werten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 | Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme | 2 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IFRS 11 rev. | Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IFRS 14 | Regulatorische Abgrenzungsposten | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| Diverse | Jährliche Änderungen von IFRSs 2012 bis 2014 Zyklus | 1 | 01.01.2016 | Geschäftsjahr 2016 |
| IFRS 9 | Finanzinstrumente | 2 | 01.01.2018 | Geschäftsjahr 2018 |
| IFRS 15 | Umsätze aus Verträgen mit Kunden | 2 | 01.01.2018 | Geschäftsjahr 2018 |

¹ Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet.

² Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

3 AKQUISITIONEN/DEVESTITIONEN

3.1 PFLEGEWOHNGRUPPE STERNMATT, LUZERN

Per 05.01.2015 wurde der operative Betrieb der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, für CHF 5.100 Mio. in bar übernommen. Der Kaufpreis enthielt Sachanlagen von CHF 0.350 Mio., Verbindlichkeiten aus Personalvorsorge von CHF 0.083 Mio. sowie Goodwill von CHF 4.833 Mio. Der Goodwill besteht im Wesentlichen aus zukünftigen erwarteten Erträgen.

Die Pflegewohngruppe Sternmatt in Luzern ermöglicht Menschen mit Demenz dank eines speziellen Wohnangebots ein Zuhause mit angepassten Strukturen. Es bestehen 27 Pflegeplätze, welche bei Übernahme zu 100% belegt waren. Mit der Pflegewohngruppe Sternmatt wurden 35 Mitarbeitende übernommen.

Vom Akquisitionszeitpunkt bis 30.06.2015 hat die Pflegewohngruppe Sternmatt einen Konzernbeitrag in Form eines Betriebsertrags von CHF 2.138 Mio. und eines Gewinns von CHF 0.584 Mio. generiert.

3.2 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. Per 15.01.2014 wurden weitere 26.4% der Anteile für CHF 1.540 Mio. gekauft, wovon CHF 0.242 Mio. in bar und CHF 1.298 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.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A per Akquisitionsdatum 15.01.2014 präsentierten sich wie folgt:

| in CHF 1 000 | 15.01.2014 |
|-----------------------|--------------|
| Flüssige Mittel | 653 |
| Anlagevermögen | 5 174 |
| Total Aktiven | 5 827 |
| Fremdkapital | 4 924 |
| Eigenkapital | 903 |
| Total Passiven | 5 827 |

3.3 PERMED AG

Am 27.01.2014 schloss Swiss Prime Site einen Verkaufsvertrag für ihre indirekte 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, und es resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 0.810 Mio.

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

| in CHF 1 000 | 17.03.2014 |
|------------------------|---------------|
| Flüssige Mittel | 2 085 |
| Übriges Umlaufvermögen | 4 880 |
| Anlagevermögen | 3 190 |
| Total Aktiven | 10 155 |
| Fremdkapital | 4 733 |
| Eigenkapital | 5 422 |
| Total Passiven | 10 155 |

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der Swiss Prime Site-Konzern betreibt in erster Linie das Immobiliengeschäft, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Anlageliegenschaften sowie Erbringen von Immobiliendienstleistungen. Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden.

Segementerfolgsrechnung 01.01.–30.06.2015

| in CHF 1 000 | Segment Immobilien | Segment Retail und Gastro | Segment Leben und Wohnen im Alter ¹ | Total Segmente | Eliminationen | 01.01.– 30.06.2015 Total Konzern |
|---|-----------------------|---------------------------------|---|-------------------|----------------|--|
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | 219 977 | 8 526 | 23 957 | 252 460 | –27 219 | 225 241 |
| davon von Dritten | 192 758 | 8 526 | 23 957 | 225 241 | – | 225 241 |
| davon von anderen Segmenten | 27 219 | – | – | 27 219 | –27 219 | – |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungs- liegenschaften | 74 366 | – | – | 74 366 | – | 74 366 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | 52 743 | – | – | 52 743 | –235 | 52 508 |
| Ertrag aus Retail und Gastro | – | 65 874 | – | 65 874 | –153 | 65 721 |
| Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹ | – | – | 77 853 | 77 853 | –503 | 77 350 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 1 391 | 751 | 716 | 2 858 | –139 | 2 719 |
| Betriebsertrag | 348 477 | 75 151 | 102 526 | 526 154 | –28 249 | 497 905 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto | 121 192 | – | – | 121 192 | –21 457 | 99 735 |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | 5 503 | – | – | 5 503 | – | 5 503 |
| Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto | 11 | – | – | 11 | – | 11 |
| Immobilienaufwand | –26 796 | –17 599 | –31 037 | –75 432 | 27 891 | –47 541 |
| Aufwand der verkauften Entwicklungs- liegenschaften | –44 820 | – | – | –44 820 | – | –44 820 |
| Warenaufwand | – | –32 437 | –7 974 | –40 411 | – | –40 411 |
| Personalaufwand | –52 919 | –22 198 | –52 069 | –127 186 | 62 | –127 124 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | –16 171 | –5 040 | –6 483 | –27 694 | 295 | –27 399 |
| Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen | –3 143 | –4 815 | –1 699 | –9 657 | –6 009 | –15 666 |
| Betriebsaufwand | –143 849 | –82 089 | –99 262 | –325 200 | 22 239 | –302 961 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | 331 334 | –6 938 | 3 264 | 327 660 | –27 467 | 300 193 |
| Finanzaufwand | | | | | | –50 051 |
| Finanzertrag | | | | | | 976 |
| Gewinn vor Ertragssteuern | | | | | | 251 118 |

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2014

| in CHF 1 000 | Segment Immobilien | Segment Retail und Gastro | Segment Leben und Wohnen im Alter ¹ | 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 ¹ | – | – | 77 324 | 77 324 | – | 77 324 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 799 | 619 | 491 | 1 909 | –59 | 1 850 |
| Betriebsertrag | 260 667 | 80 737 | 103 434 | 444 838 | –28 946 | 415 892 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto | 54 006 | – | – | 54 006 | –455 | 53 551 |
| Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen | 2 162 | – | – | 2 162 | – | 2 162 |
| Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto | 3 928 | – | – | 3 928 | – | 3 928 |
| Verkaufserfolg Beteiligungen, netto | – | – | 810 | 810 | – | 810 |
| 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, Amortisationen und Wertminderungen | –2 909 | –4 801 | –1 388 | –9 098 | –5 858 | –14 956 |
| Betriebsaufwand | –93 301 | –85 516 | –99 562 | –278 379 | 23 088 | –255 291 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | 227 462 | –4 779 | 4 682 | 227 365 | –6 313 | 221 052 |
| Finanzaufwand | | | | | | –51 333 |
| Finanzertrag | | | | | | 1 673 |
| Gewinn vor Ertragssteuern | | | | | | 171 392 |

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

In der Kolonne Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert. Zudem beinhalten sie die planmässigen Abschreibungen und Wertminderungen auf den Betriebsliegenschaften sowie die Elimination der im Segment Immobilien erfolgswirksamen Neubewertungen auf den selbst genutzten Liegenschaften, die in der Konzernrechnung als Betriebsliegenschaften bilanziert werden.

Zusammensetzung des Betriebsertrags nach Produkten und Dienstleistungen

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 131.867 Mio. [CHF 61.474 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 366.038 Mio. [CHF 354.418 Mio.].

Segmentbilanz per 30.06.2015

| in CHF 1000 | Segment Immobilien | Segment Retail und Gastro | Segment Leben und Wohnen im Alter | Total Segmente | Eliminationen | 30.06.2015 Total Konzern |
|---|-----------------------|---------------------------------|--|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Total Aktiven | 10 576 848 | 110 343 | 89 984 | 10 777 175 | -24 492 | 10 752 683 |
| Total Verbindlichkeiten | 5 869 125 | 56 434 | 74 849 | 6 000 408 | -24 492 | 5 975 916 |
| Investitionen ins Anlagevermögen | 71 249 | 3 760 | 8 214 | 83 223 | - | 83 223 |

Segmentbilanz per 31.12.2014

| in CHF 1000 | Segment Immobilien | Segment Retail und Gastro | Segment Leben und Wohnen im Alter | Total Segmente | Eliminationen | 31.12.2014 Total Konzern |
|---|-----------------------|---------------------------------|--|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Total Aktiven | 10 417 750 | 120 538 | 89 848 | 10 628 136 | -26 063 | 10 602 073 |
| Total Verbindlichkeiten | 6 303 481 | 57 718 | 65 136 | 6 426 335 | -26 063 | 6 400 272 |
| Investitionen ins Anlagevermögen | 357 008 | 7 215 | 4 405 | 368 628 | - | 368 628 |

Die Anteile an assoziierten Unternehmen von CHF 40.879 Mio. [CHF 37.599 Mio.] sind in Total Aktiven des Segments Immobilien enthalten.

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBSERTRAG

| in CHF 1000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Sollmieterertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften | 218 075 | 230 294 |
| Mieterertrag aus zugemieteten Liegenschaften | 13 975 | 11 927 |
| Leerstände | -14 774 | -16 980 |
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | 217 276 | 225 241 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | - | 74 366 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | 48 446 | 52 508 |
| Ertrag aus Retail und Gastro, brutto | 80 749 | 75 033 |
| Rabatte | -9 753 | -9 312 |
| Ertrag aus Retail und Gastro | 70 996 | 65 721 |
| Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter¹ | 77 324 | 77 350 |
| Übriger betrieblicher Ertrag | 1 850 | 2 719 |
| Total Betriebsertrag | 415 892 | 497 905 |

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften stammte aus den ehemaligen Projekten Naphtastrasse 10 und Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost, Zürich, welche im Frühling 2015 fertiggestellt wurden.

DETAILS ZUM ERTRAG AUS VERMIETUNG

Per 30.06.2015 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

| Vertragsende | 30.06.2014 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000 | 30.06.2014 Anteil in % | 30.06.2015 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000 | 30.06.2015 Anteil in % |
|---------------------------|--|------------------------------|--|------------------------------|
| Unter 1 Jahr ¹ | 54 001 | 12.6 | 59 358 | 13.4 |
| Über 1 Jahr | 36 747 | 8.6 | 46 049 | 10.4 |
| Über 2 Jahre | 41 627 | 9.7 | 45 422 | 10.2 |
| Über 3 Jahre | 45 122 | 10.5 | 39 855 | 9.0 |
| Über 4 Jahre | 41 402 | 9.7 | 34 944 | 7.9 |
| Über 5 Jahre | 28 870 | 6.7 | 51 587 | 11.6 |
| Über 6 Jahre | 40 577 | 9.5 | 23 018 | 5.2 |
| Über 7 Jahre | 25 465 | 5.9 | 6 351 | 1.4 |
| Über 8 Jahre | 6 016 | 1.4 | 13 289 | 3.0 |
| Über 9 Jahre | 10 988 | 2.6 | 18 103 | 4.1 |
| Über 10 Jahre | 97 758 | 22.8 | 105 562 | 23.8 |
| Total | 428 573 | 100.0 | 443 538 | 100.0 |

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte etc.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt und basierte auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 30.06.2015 [30.06.2014].

GRÖSSTE EXTERNE MIETERGRUPPEN

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 22.2% [20.5%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

| in % | 30.06.2014 | 30.06.2015 |
|----------------------|------------|------------|
| Coop | 7.0 | 6.6 |
| Migros | 5.2 | 5.0 |
| Schweizerische Post | n.a. | 4.1 |
| Swisscom | 3.8 | 3.7 |
| Inditex S.A. | 2.4 | 2.8 |
| Dosenbach-Ochsner AG | 2.1 | n.a. |

Mietverträge stellen gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» 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.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Aufwertungen | 86 309 | 173 511 |
| Abwertungen | –32 758 | –73 776 |
| Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto | 53 551 | 99 735 |

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften) betrug 3.75% [3.88% per 31.12.2014 respektive 3.98% per 30.06.2014]. Weitere Angaben zur Fair-Value-Bewertung sind in Anhang 13 «Renditeliegenschaften» enthalten.

7 VERKAUFSERFOLG RENDITELIEGENSCHAFTEN

| in CHF 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltener Liegenschaften | 3 928 | 11 |
| Total Verkaufserfolg Liegenschaften, netto | 3 928 | 11 |

In der Berichtsperiode wurden drei Liegenschaften [zwei Liegenschaften und eine Landparzelle im ersten Halbjahr 2014] verkauft.

8 PERSONALAUFWAND

| in CHF 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Löhne und Gehälter | –103 058 | –101 496 |
| Sozialaufwand | –8 095 | –8 503 |
| Personalvorsorge | –9 355 | –12 123 |
| Diverse Personalaufwände | –2 569 | –2 913 |
| Total Personalaufwand | –125 087 | –127 124 |
| Anzahl Mitarbeitende per 30.06¹ | 3 034 | 3 183 |
| Anzahl Vollzeitstellen per 30.06¹ | 2 334 | 2 444 |

¹ 2014 angepasst gemäss neuem standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting (inklusive Aushilfen und andere entsprechend Personalaufwand)

Swiss Prime Site beschäftigte am 30.06.2015 3 183 [am 30.06.2014 3 034] Mitarbeitende. Bei der Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt traten 35 Mitarbeitende in den Konzern ein.

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 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Zinsaufwand | -51 327 | -50 042 |
| Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten | -6 | - |
| Anderer Finanzaufwand | - | -9 |
| Total Finanzaufwand | -51 333 | -50 051 |

Finanzertrag

| in CHF 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Zinsertrag | 368 | 221 |
| Dividendertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen | 249 | 268 |
| Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten | 910 | 412 |
| Anderer Finanzertrag | 146 | 75 |
| Total Finanzertrag | 1 673 | 976 |

10 ERTRAGSSTEUERN

| in CHF 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode | -11 104 | -18 822 |
| Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern | 1 155 | 553 |
| Total laufende Ertragssteuern | -9 949 | -18 269 |
| Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung | -26 264 | -44 878 |
| Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften | 745 | 3 156 |
| Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs | -7 | -2 206 |
| Latente Steuern aus Verlustverrechnung | 341 | 632 |
| Übrige latente Steuern | 965 | 1 489 |
| Total latente Steuern | -24 220 | -41 807 |
| Total Ertragssteuern | -34 169 | -60 076 |

Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden berücksichtigt.

Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

11 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

| in CHF 1000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|---------------|---------------|
| Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost | 24 005 | 12 994 |
| Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost | 21 742 | 5 843 |
| Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 45 747 | 18 837 |

Per Bilanzstichtag waren von den 83 erstellten Eigentumswohnungen 77 verkauft. Sämtliche Gewerberäume und 66 der 69 Parkplätze waren verkauft. Bei 57 Wohnungen, den Gewerberäumen und 49 Parkplätzen fand die Eigentumsübertragung und somit die Realisation bis zum 30.06.2015 statt.

Der Brandversicherungswert betrug CHF 18.837 Mio. [CHF 45.747 Mio.].

12 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

| in CHF 1000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|--|----------------|----------------|
| Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14 ¹ | 8 780 | – |
| Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b | – | 27 480 |
| Burgdorf, Industrie Buchmatt ² | 14 300 | – |
| Eyholz, Kantonsstrasse 79 ² | 4 701 | – |
| Genève, Place Cornavin 10 | – | 25 930 |
| Genève, Quai du Seujet 30 | – | 15 210 |
| Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59 ¹ | 5 606 | – |
| Heimberg, Gurnigelstrasse 38 ² | 8 791 | – |
| Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62 | – | 61 280 |
| Oberwil, Mühlemattstrasse 23 ² | 3 070 | – |
| Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark ² | 87 440 | – |
| St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6 | – | 26 970 |
| Vernier, Chemin de l'Étang 72/Patio Plaza ² | 92 280 | – |
| Zuchwil, Allmendweg 8/Riverside Business Park | – | 85 090 |
| Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof Nord und Ost | – | 133 250 |
| Zürich, Höggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22 ¹ | 29 450 | – |
| Total zum Verkauf gehaltene Aktiven | 254 418 | 375 210 |

¹ Diese Liegenschaften wurden 2015 verkauft.

² Diese Liegenschaften stehen aufgrund der Änderung der Verkaufsstrategie nicht mehr zum Verkauf. Sie sind wieder in den Renditeliegenschaften bilanziert.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements waren verschiedene Liegenschaften zum Verkauf gehalten. Die Erfolge aus der Veräusserung wurden im Verkaufserfolg Liegenschaften netto verbucht (siehe Anhang 7 «Verkaufserfolg Liegenschaften»). Weitere Informationen zur Fair-Value-Bewertung finden sich in Anhang 13 «Renditeliegenschaften».

Die Liegenschaft Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona wurde per 30.06.2015 von den Betriebsliegenschaften im Bau in die zum Verkauf gehaltenen Aktiven umklassiert.

13 RENDITELIEGENSCHAFTEN

Veränderung der Renditeliegenschaften

| in CHF 1 000 | Bauland | Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil | Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil | Total Rendite- liegenschaften | Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften | Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale | Total |
|---|---------------|---|--|-------------------------------------|---|---|------------------|
| Total per 01.01.2014 | 44 107 | 7 718 302 | 288 843 | 8 051 252 | 37 809 | 478 250 | 8 567 311 |
| Käufe/Neubauten | 6 164 | 65 504 | – | 71 668 | – | – | 71 668 |
| Folgeinvestitionen | 685 | 24 880 | 549 | 26 114 | 729 | 46 594 | 73 437 |
| Aktivierte Bauzinsen | – | – | – | – | – | 4 052 | 4 052 |
| Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften ¹ | – | 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 |
| Fair-Value-Anpassung 1. Halbjahr 2014 | 2 207 | 44 915 | 3 501 | 50 623 | –356 | 3 284 | 53 551 |
| Total per 30.06.2014 | 53 163 | 7 860 484 | 292 893 | 8 206 540 | 21 820 | 532 180 | 8 760 540 |
| Käufe/Neubauten | – | 56 250 | – | 56 250 | – | – | 56 250 |
| Folgeinvestitionen | 1 767 | 27 200 | –14 | 28 953 | –207 | 69 594 | 98 340 |
| Aktivierte Bauzinsen | – | – | – | – | – | 4 148 | 4 148 |
| Umklassierungen | – | 184 904 | –36 894 | 148 010 | 248 397 | –396 407 | – |
| Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften ¹ | – | –24 197 | – | –24 197 | – | – | –24 197 |
| Abgänge aus Verkauf | – | –33 330 | –4 282 | –37 612 | –9 397 | – | –47 009 |
| Positive Fair-Value-Anpassung | –24 | 104 262 | 907 | 105 145 | 1 594 | 18 409 | 125 148 |
| Negative Fair-Value-Anpassung | –1 774 | –56 977 | 529 | –58 222 | –7 789 | 546 | –65 465 |
| Fair-Value-Anpassung 2. Halbjahr 2014 | –1 798 | 47 285 | 1 436 | 46 923 | –6 195 | 18 955 | 59 683 |
| Total per 31.12.2014 | 53 132 | 8 118 596 | 253 139 | 8 424 867 | 254 418 | 228 470 | 8 907 755 |
| Folgeinvestitionen | 2 220 | 33 151 | 5 | 35 376 | 209 | 21 259 | 56 844 |
| Aktivierte Bauzinsen | – | – | – | – | – | 3 061 | 3 061 |
| Umklassierungen | – | 7 428 | –15 120 | –7 692 | 140 942 | –133 250 | – |
| Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften und zum Verkauf gehaltene Liegenschaften ¹ | – | –36 836 | – | –36 836 | 27 480 | – | –9 356 |
| Abgänge aus Verkauf | – | – | – | – | –43 836 | – | –43 836 |
| Positive Fair-Value-Anpassung | 2 257 | 138 866 | 4 662 | 145 785 | 101 | 27 625 | 173 511 |
| Negative Fair-Value-Anpassung | –803 | –67 918 | –470 | –69 191 | –4 104 | –481 | –73 776 |
| Fair-Value-Anpassung 1. Halbjahr 2015 | 1 454 | 70 948 | 4 192 | 76 594 | –4 003 | 27 144 | 99 735 |
| Total per 30.06.2015 | 56 806 | 8 193 287 | 242 216 | 8 492 309 | 375 210 | 146 684 | 9 014 203 |

¹ Diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Anhang 14 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau»

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

| in CHF 1 000 | Bauland | Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil | Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil | Total Renditeliegenschaften | Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften | Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale | Total |
|--|--------------|--|---|-----------------------------|--------------------------------------|--|------------------|
| Brandversicherungswerte¹ | | | | | | | |
| Per 01.01.2014 | 3 565 | 5 597 445 | 203 469 | 5 804 479 | 41 091 | 634 700 | 6 480 270 |
| Per 01.01.2015 | 3 547 | 5 876 118 | 149 722 | 6 029 387 | 233 070 | 318 033 | 6 580 490 |
| Per 30.06.2015 | 3 547 | 5 802 365 | 131 653 | 5 937 565 | 367 596 | 255 745 | 6 560 906 |
| Nettomiettertrag² | | | | | | | |
| 01.01.–30.06.2014 | 269 | 183 510 | 7 046 | 190 825 | 873 | 71 | 191 769 |
| 01.01.–30.06.2015 | 248 | 187 773 | 5 683 | 193 704 | 7 508 | 71 | 201 283 |
| Leerstandsquote in % | | | | | | | |
| 01.01.–30.06.2014 | 1.5 | 7.3 | 3.7 | 7.2 | 4.8 | – | 7.1 |
| 01.01.–30.06.2015 | 1.7 | 7.8 | 0.8 | 7.6 | 13.3 | – | 7.8 |

¹ Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen.

² Aus eigenen Renditeliegenschaften

Per Bilanzstichtag waren sieben [neun] Renditeliegenschaften und zwei [zwei] Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen im Stockwerkeigentum) zum Verkauf gehalten beziehungsweise für den Verkauf bestimmt. Von den in zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften bilanzierten Wohnungen im Stockwerkeigentum wurden bereits 77 von 83 verkauft, wovon die Eigentumsübertragung und somit die Realisation bis 30.06.2015 bei 57 stattfand. Bei sämtlichen Gewerberäumen fand die Eigentumsübertragung bis 30.06.2015 statt. Von den 69 Parkplätzen wurden 66 verkauft und das Eigentum bis 30.06.2015 bei 49 übertragen.

Die Bewertung der Liegenschaften 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 2.9% bis 5.4% [per 31.12.2014 von 2.9% bis 5.4%]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.75% [per 31.12.2014 3.88%].

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpostpark

| | |
|-------------------------------|--|
| Projektbeschreibung | Auf dem bislang nicht bebauten Westteil der frisch renovierten Geschäftsliegenschaft Murifeld 5 wird nach Projektwettbewerb, Gestaltungsplan und Umzonung die Wohnüberbauung Weltpostpark entstehen. Vom Baurechtsgrundstück von circa 31 000 m ² werden rund 12 000 m ² abparzelliert. Es sind 175 Wohnungen geplant. Drei Gewerbeflächen und knapp 100 Autoeinstellplätze komplettieren das Angebot, das im mittleren Segment positioniert wird. Das Projekt profitiert von einer sorgfältigen Planung, wertigen Materialien und einer Lage westlich von parkartigen Elementen, muss sich aber mit der Nachbarschaft der Autobahn, der Weltpoststrasse und des grossen Bürokomplexes Murifeld 2 arrangieren. |
| Projektstand | Vorprojekt und Kostenplanung sind abgeschlossen; Mitwirkung für Gestaltung ist erfolgt. |
| Vermietungsstand ¹ | – |
| Fertigstellung | Ende 2018 |

Zürich, Hardstrasse 219, Naphtastrasse 10, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost

| | |
|-------------------------------|--|
| Projektbeschreibung | Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost umfasst auf einer Wohnfläche von 21 800 m ² 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen. In den Erdgeschoss sind auf einer Fläche von rund 2 200 m ² soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, mit einem grossen, parkähnlichen Innenhof. |
| Projektstand | Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und 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 sind nahezu abgeschlossen. |
| Vermietungsstand ¹ | Von den 137 Wohnungen und 10 Gewerbeflächen waren 124 Wohnungen und 7 Dienstleistungsflächen von den Mietern bezogen, für 128 waren Mietverträge unterzeichnet. Der Bezug in den Häusern E und F erfolgte im Dezember 2014. Die Häuser B, C und D wurden im Frühling 2015 bezogen. |
| Verkaufsstand ¹ | 77 der 83 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbeeinheiten waren verkauft, wobei die Eigentumsübertragung per Bilanzstichtag bei 57 Wohnungen und allen Gewerberäumen erfolgt war. Der Bezug ist mehrheitlich erfolgt (Häuser A und G). |
| Fertigstellung | Frühling 2015 |

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2015

14 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

Veränderung der Betriebsliegenschaften

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|----------------|----------------|
| Betriebsliegenschaften per 01.01. | 732 032 | 778 656 |
| Folgeinvestitionen | 2 230 | 529 |
| Transferierte Abschreibungen | –11 850 | –5 976 |
| Positive Fair-Value-Anpassung | 38 942 | 22 808 |
| Negative Fair-Value-Anpassung | –12 | –34 |
| Nettoübertrag aus Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau | 17 314 | 75 886 |
| Total Betriebsliegenschaften | 778 656 | 871 869 |

Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|
| Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01. | – | – |
| Abschreibungen | 11 849 | 5 976 |
| Wertminderungen | 1 | – |
| Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen | –11 850 | –5 976 |
| Total kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen | – | – |

Nutzung der Betriebsliegenschaften

| | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|
| Berlingen, Seestrasse 110 | ganz | ganz |
| Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154 | 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 |
| Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz | n.a. | ganz |
| 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, Kappenbergweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a | ganz | ganz |
| Zürich, Restelbergstrasse 108 | ganz | ganz |
| Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands | teilweise | teilweise |

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 781.280 Mio. [CHF 718.652 Mio.] gewesen. Die transferierten 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 3.2% bis 5.0% [per 31.12.2014 3.2% bis 5.0%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 563.241 Mio. [per 31.12.2014 CHF 510.719 Mio.]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 12.030 Mio. [per 30.06.2014 CHF 11.532 Mio.].

Betriebsliegenschaften im Bau

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|--|---------------|---------------|
| Betriebsliegenschaften im Bau per 01.01. | 12 360 | 52 890 |
| Zugänge | 43 246 | 8 470 |
| Aktivierete Bauzinsen | 513 | 511 |
| Positive Fair-Value-Anpassung | 42 | 4 659 |
| Negative Fair-Value-Anpassung | -3 271 | - |
| Umgliederung in Betriebsliegenschaften und in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften | - | -66 530 |
| Total Betriebsliegenschaften im Bau | 52 890 | - |

Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|
| Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01. | - | - |
| Wertminderungen | 3 271 | - |
| Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen | -3 271 | - |
| Total kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen | - | - |

Die Betriebsliegenschaft im Bau Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona wurde per 30.06.2015 in die zum Verkauf gehaltenen Aktiven umklassiert. Die Liegenschaft Bubenholz an der Müllackerstrasse 2, 4 in Opfikon wurde im ersten Halbjahr 2015 fertiggestellt und als Betriebsliegenschaft bilanziert.

Wären diese Betriebsliegenschaften im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per 31.12.2014 CHF 56.109 Mio. gewesen.

Die Brandversicherungswerte dieser Liegenschaften betragen per 31.12.2014 CHF 56.109 Mio.

15 GOODWILL

Der Goodwill wurde den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Swiss Prime Site zugeteilt, die den operativen Segmenten entsprechen.

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Segment Immobilien | 87 368 | 87 368 |
| Segment Retail und Gastro | 35 930 | 35 930 |
| Segment Leben und Wohnen im Alter | 43 013 | 47 846 |
| Total Goodwill | 166 311 | 171 144 |

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.

Mit dem Kauf der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, erhöhte sich der Goodwill des Segments Leben und Wohnen im Alter um CHF 4.833 Mio. auf CHF 47.846 Mio.

16 FINANZVERBINDLICHKEITEN

| in CHF 1000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------------|------------------|
| Grundpfandgesicherte Kredite | 486 500 | 385 000 |
| Wandelanleihen | 227 800 | 189 202 |
| Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 714 300 | 574 202 |
| Grundpfandgesicherte Kredite | 3 120 824 | 2 971 250 |
| Wandelanleihen | 188 821 | – |
| Anleihen | 939 784 | 940 224 |
| Langfristige Darlehen | 2 093 | 2 093 |
| Total langfristige Finanzverbindlichkeiten | 4 251 522 | 3 913 567 |
| Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten | 9 484 | 9 102 |
| Total Finanzverbindlichkeiten | 4 975 306 | 4 496 871 |

Die im Berichtsjahr in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanzierte Wandelanleihe von CHF 189.202 Mio. wird am 21.06.2016 zurückbezahlt werden [CHF 227.800 Mio., wurde am 20.01.2015 zurückbezahlt].

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 913.567 Mio. [CHF 4 251.522 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. 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 («loan-to-value») 45.3% [50.7%].

Anleihen

| Emissionsvolumen | | CHF 115 Mio. | CHF 200 Mio. | CHF 230 Mio. | CHF 300 Mio. | CHF 100 Mio. |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Fälligkeit | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2024 |
| Emissionsvolumen, nominal | CHF Mio. | 115.000 | 200.000 | 230.000 | 300.000 | 100.000 |
| Bilanzwert per 30.06.2015 | CHF Mio. | 114.695 | 198.909 | 229.292 | 298.116 | 99.213 |
| Bilanzwert per 31.12.2014 | CHF Mio. | 114.645 | 198.787 | 229.226 | 297.954 | 99.172 |
| Zinssatz | % | 1.125 | 1.0 | 2.0 | 1.75 | 2.0 |
| Laufzeit | Jahre | 5 | 5 | 7 | 7 | 10 |
| Fälligkeit | Datum | 11.07.2018 | 10.12.2019 | 21.10.2020 | 16.04.2021 | 10.12.2024 |
| Valorennummer | | 21 564 566 (SPS13) | 25 704 216 (SPS141) | 21 565 073 (SPS131) | 23 427 449 (SPS14) | 25 704 217 (SPS142) |
| Fair Value per 30.06.2015 (Stufe 1) | CHF Mio. | 118.910 | 203.700 | 244.720 | 315.150 | 104.550 |
| Fair Value per 31.12.2014 (Stufe 1) | CHF Mio. | 116.783 | 203.700 | 242.420 | 309.600 | 102.750 |

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

| Emissionsvolumen Fälligkeit | CHF 300 Mio. CHF 190.35 Mio. | | |
|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2015 | 2016 | |
| Emissionsvolumen, nominal | CHF Mio. | 300.000 | 190.350 |
| Nominalwert per 30.06.2015 | CHF Mio. | – | 190.350 |
| Bilanzwert per 30.06.2015 | CHF Mio. | – | 189.202 |
| Bilanzwert per 31.12.2014 | CHF Mio. | 227.800 | 188.821 |
| Wandelpreis | CHF | 70.97 | 81.89 |
| Zinssatz | % | 1.875 | 1.875 |
| Laufzeit | Jahre | 5 | 5 |
| Fälligkeit | Datum | 20.01.2015 | 21.06.2016 |
| Valorennummer | | 10 877 415 (SPS10) | 13 119 623 (SPS11) |
| Fair Value per 30.06.2015 (Stufe 1) | CHF Mio. | – | 195.109 |
| Fair Value per 31.12.2014 (Stufe 1) | CHF Mio. | 230.953 | 194.538 |

2015 erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 203.035 Mio. [CHF 22.535 Mio.]. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 43.770 Mio. [CHF 4.858 Mio.] beziehungsweise 2860 803 [317 521] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 155.976 Mio. [CHF 17.298 Mio.]. Am 20.01.2015 wurde der Restbetrag dieser CHF 300 Mio.-Wandelanleihe von CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt.

Bei der CHF 190.350 Mio.-Wandelanleihe fanden noch keine Wandlungen statt. Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 0.005 Mio. ist jederzeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien werden mit bedingtem Kapital sichergestellt.

Die aus der Wandloption resultierende Eigenkapitalkomponente wurde direkt im Eigenkapital erfasst. Die übrigen eingebetteten Optionen der Wandelanleihe (vorzeitige Rückzahlungsoption 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

| Wandelanleihen | 31.12.2014 | 31.12.2014 | 30.06.2015 | 30.06.2015 |
|--|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | Wandelpreis in CHF | Anzahl möglicher Aktien | Wandelpreis in CHF | Anzahl möglicher Aktien |
| 1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.) | 70.97 | 3 228 406 | n.a. | n.a. |
| 1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio. | 82.89 | 2 296 417 | 81.89 | 2 324 460 |
| Total Anzahl möglicher Aktien | | 5 524 823 | | 2 324 460 |

Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus finanziellen Verbindlichkeiten

| in CHF 1000 | 30.06.2015 Bilanzwert | Vertrag- liche Geld- abflüsse | < 6 Monate | | 6 bis 12 Monate | | 1 bis 2 Jahre | | 2 bis 5 Jahre | | > 5 Jahre | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | | | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation |
| | | | | | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 9777 | 9777 | – | 9777 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 574 202 | 583 159 | 5036 | 236 000 | 2773 | 339 350 | – | – | – | – | – | – |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 115 160 | 115 160 | – | 115 160 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 3 913 567 | 4 318 952 | 41 221 | – | 40 773 | – | 75 285 | 416 200 | 167 603 | 1 383 800 | 79 070 | 2 115 000 |
| Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 4 612 706 | 5 027 048 | 46 257 | 360 937 | 43 546 | 339 350 | 75 285 | 416 200 | 167 603 | 1 383 800 | 79 070 | 2 115 000 |
| Derivate mit negativem Fair Value | 9 102 | 7 778 | – | 2 809 | – | 1 628 | – | 1 577 | – | 1 399 | – | 365 |
| Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 9 102 | 7 778 | – | 2 809 | – | 1 628 | – | 1 577 | – | 1 399 | – | 365 |
| Total finanzielle Verbindlichkeiten | 4 621 808 | 5 034 826 | 46 257 | 363 746 | 43 546 | 340 978 | 75 285 | 417 777 | 167 603 | 1 385 199 | 79 070 | 2 115 365 |

| in CHF 1000 | 31.12.2014 Bilanzwert | Vertrag- liche Geld- abflüsse | < 6 Monate | | 6 bis 12 Monate | | 1 bis 2 Jahre | | 2 bis 5 Jahre | | > 5 Jahre | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | | | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation | Zins | Amorti- sation |
| | | | | | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 16 151 | 16 151 | – | 16 151 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 714 300 | 721 637 | 4 792 | 499 620 | 1 225 | 216 000 | – | – | – | – | – | – |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 138 772 | 138 772 | – | 138 772 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 4 251 522 | 4 709 446 | 44 422 | – | 45 159 | – | 83 274 | 572 350 | 182 044 | 1 452 000 | 100 197 | 2 230 000 |
| Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 5 120 745 | 5 586 006 | 49 214 | 654 543 | 46 384 | 216 000 | 83 274 | 572 350 | 182 044 | 1 452 000 | 100 197 | 2 230 000 |
| Derivate mit negativem Fair Value | 9 484 | 10 560 | – | 3 342 | – | 2 575 | – | 2 618 | – | 1 438 | – | 587 |
| Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten | 9 484 | 10 560 | – | 3 342 | – | 2 575 | – | 2 618 | – | 1 438 | – | 587 |
| Total finanzielle Verbindlichkeiten | 5 130 229 | 5 596 566 | 49 214 | 657 885 | 46 384 | 218 575 | 83 274 | 574 968 | 182 044 | 1 453 438 | 100 197 | 2 230 587 |

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.7 [4.7] Jahre.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Total Nominal- wert | Total Nominal- wert |
| Finanzverbindlichkeiten bis 1.00% | 201 800 | 311 800 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 1.50% | 696 000 | 496 000 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 2.00% | 1 336 070 | 1 667 950 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 2.50% | 1 284 400 | 709 400 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 3.00% | 729 000 | 708 000 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 3.50% | 275 500 | 210 000 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 4.00% | 413 200 | 353 200 |
| Finanzverbindlichkeiten bis 4.75% | 34 000 | 34 000 |
| Total Finanzverbindlichkeiten | 4 969 970 | 4 490 350 |

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

17 KENNZAHLEN PRO AKTIE

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinns pro Aktie (EPS) beziehungsweise des verwässerten Gewinns pro Aktie zur Anwendung kam, war der ausgewiesene, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnende Gewinn.

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

| | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ausgegebene Aktien per 01.01. | 60 503 081 | 60 820 602 |
| Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen | – | 2 768 271 |
| Gewichtete Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung vom 29.05.2015 ¹ | – | 1 028 189 |
| Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage) | –9 765 | –10 274 |
| Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage) | 60 493 316 | 64 606 788 |
| Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen | – | –2 768 271 |
| Effektive Anzahl gewandelter Aktien | – | 2 860 803 |
| Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien | 5 842 352 | 2 324 460 |
| Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie | 66 335 668 | 67 023 780 |

¹ Effektive Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung: 5 970 129

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

| in CHF 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen | 136 295 | 191 292 |
| Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte | 5 048 | 2 188 |
| Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie | 141 343 | 193 480 |

Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

| in CHF | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) | 2.25 | 2.96 |
| Verwässerter Gewinn pro Aktie | 2.13 | 2.89 |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹ | 81.65 | 82.92 |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹ | 66.52 | 68.56 |

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

18 EIGENKAPITAL

Die Kapitalerhöhung vom 29.05.2015 erfolgte zur Unterstützung der Wachstumsstrategie von Swiss Prime Site. Der Konzern beabsichtigt, den Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung innerhalb der nächsten 18 bis 24 Monate für Investitionen in laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte sowie Umbauten und Umnutzungen zu verwenden. Ferner beabsichtigt er, weitere Wachstumsmöglichkeiten im schweizerischen Immobilienmarkt zu ergreifen, die das Portfolio durch zusätzliche Qualitätsliegenschaften an bevorzugten Lagen erweitern sollen.

Durch die Kapitalerhöhung wurden das Aktienkapital von CHF 974.325 Mio. auf CHF 1 065.668 Mio. und die Kapitalreserven um CHF 321.991 Mio. erhöht.

19 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|---------------|---------------|
| 2015 | 73 197 | 48 466 |
| 2016 | 8 290 | 10 014 |
| 2017 | 400 | 400 |
| Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen | 81 887 | 58 880 |

Im Rahmen ihrer Neubautätigkeit sowie für Sanierungen und Renovationen von Bestandsliegenschaften hat Swiss Prime Site mit diversen Totalunternehmern 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 | 31.12.2014 Restzahlung in CHF 1 000 | 30.06.2015 Restzahlung in CHF 1 000 |
|---|------------------------------|---|---|
| Basel, Freie Strasse 68/Motel One | 2016 | – | 17 584 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60a | 2015 | 980 | 980 |
| Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b | 2016 | 20 700 | 15 410 |
| Bern, Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa | 2014 | 4 616 | 408 |
| Bern, Weltpoststrasse 5 | 2015 | 3 189 | 1 689 |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille | 2014 | 212 | 212 |
| Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14 | 2014 | 413 | – |
| Zürich, Brandschenkestrasse 25/Motel One | 2017 | 7 755 | 7 755 |
| Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark | 2015 | 15 466 | 4 666 |
| Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey | 2014 | 4 919 | 4 919 |
| Zürich, Maaghof Nord und Ost | 2015 | 23 637 | 5 257 |
| Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen | | 81 887 | 58 880 |

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.

Swiss Prime Site hat bei der ESTV Einsprache gegen die erlassenen Verfügungen erhoben. Sie ist gestützt auf ein Rechtsgutachten der Meinung, dass mangels rechtlicher Grundlagen weder eine Nacherhebung der Verrechnungssteuern noch die Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen rechtmässig ist. 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 ungewiss ist und die Höhe der bei einem negativen Ausgang letztlich zu bezahlenden Beträge im jetzigen Zeitpunkt 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.

20 TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

| | | 31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000 | Beteiligungs- quote in % | 30.06.2015 Aktienkapital in CHF 1 000 | Beteiligungs- quote in % |
|---|--|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| Clouds Gastro AG, Zürich ¹ | Restaurantbetrieb | 500 | 100.0 | – | – |
| Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld ² | Immobilien-gesellschaft | 1 000 | 57.4 | 1 000 | 57.4 |
| Jelmoli AG, Zürich | Detailhandels-gesellschaft | 6 600 | 100.0 | 6 600 | 100.0 |
| Perlavita AG, Zürich | Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter | 100 | 100.0 | 100 | 100.0 |
| Perlavita Rosenau AG, Kirchberg | Betrieb eines privaten Alters- und Pflegeheims sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen | 300 | 100.0 | 300 | 100.0 |
| SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten | Beteiligungsgesellschaft | 650 000 | 100.0 | 650 000 | 100.0 |
| SPS Beteiligungen Beta AG, Olten | Beteiligungsgesellschaft | 450 000 | 100.0 | 450 000 | 100.0 |
| SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten | Beteiligungsgesellschaft | 300 000 | 100.0 | 300 000 | 100.0 |
| SPS Immobilien AG, Olten | Immobilien-gesellschaft | 50 000 | 100.0 | 50 000 | 100.0 |
| Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten ³ | Leitung, Verwaltung und Komplementärin einer Kommanditgesellschaft für kollektive Anlagen | 100 | 100.0 | 100 | 100.0 |
| Swiss Prime Site Group AG, Olten | Service-gesellschaft | 100 | 100.0 | 100 | 100.0 |
| Tertianum AG, Zürich | Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter | 9 562 | 100.0 | 9 562 | 100.0 |
| Vitadomo AG, Zürich ⁴ | Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter | 100 | 100.0 | 100 | 100.0 |
| Wincasa AG, Winterthur | Immobilien-dienstleistungsgesellschaft | 1 500 | 100.0 | 1 500 | 100.0 |

¹ Fusion in die SPS Immobilien AG per 01.01.2015

² Erhöhung der Beteiligung auf 57.4% und Vollkonsolidierung per 15.01.2014

³ Gründung per 28.03.2014

⁴ Gründung per 05.11.2014

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

| | | 31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000 | Beteiligungs- quote in % | 30.06.2015 Aktienkapital in CHF 1 000 | Beteiligungs- quote in % |
|--------------------------------|----------|---|--------------------------------|---|--------------------------------|
| Parkgest Holding SA, Genève | Parkhaus | 4 750 | 38.8 | 4 750 | 38.8 |
| Parking Riponne S.A., Lausanne | Parkhaus | 5 160 | 27.1 | 5 160 | 27.1 |

21 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

| Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%) | 31.12.2014 Beteiligungs- quote in %¹ | 30.06.2015 Beteiligungs- quote in %¹ |
|--|--|--|
| Credit Suisse Funds AG, Zürich | 4.5 | 3.6 |
| BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London | 5.0 | 4.4 |
| State Street Corporation, Boston | 4.9 | 5.0 |

¹ Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

22 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 18.08.2015 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.06.2015 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06.2015 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 1 000 | 01.01.– 30.06.2014 | 01.01.– 30.06.2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gewinn gemäss Erfolgsrechnung | 137 223 | 191 042 |
| Bereinigt um: | | |
| Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften | -53 551 | -99 735 |
| Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften | -3 928 | -11 |
| Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften | n.a. | -29 546 |
| Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto | 545 | 7 768 |
| Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill | n.a. | n.a. |
| Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten | -904 | -412 |
| Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen | n.a. | n.a. |
| Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen | 12 018 | 21 759 |
| Effekt auf assoziierte Unternehmen | n.a. | n.a. |
| Effekt auf nicht beherrschende Anteile | -928 | 250 |
| EPRA-Gewinn | 90 475 | 91 115 |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien | 60 493 316 | 64 606 788 |
| EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF | 1.50 | 1.41 |

EPRA-Net Asset Value (NAV)

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------------|------------------|
| NAV gemäss Konzernbilanz | 4 200 205 | 4 775 421 |
| Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten | 416 621 | 189 202 |
| Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten | 4 616 826 | 4 964 623 |
| Zuzüglich: | | |
| Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹ | n.a. | n.a. |
| Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹ | 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 | 8 793 | 13 180 |
| Abzüglich: | | |
| Fair Value derivativer Finanzinstrumente | 9 484 | 9 102 |
| Latente Steuern | 955 410 | 999 127 |
| Goodwill aufgrund von latenten Steuern | n.a. | n.a. |
| Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen | n.a. | n.a. |
| EPRA-NAV | 5 590 513 | 5 986 032 |
| Anzahl ausstehender Aktien (verwässert) | 66 342 666 | 71 973 273 |
| EPRA-NAV pro Aktie in CHF | 84.27 | 83.17 |

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|--|------------------|------------------|
| EPRA-NAV | 5 590 513 | 5 986 032 |
| Abzüglich: | | |
| Fair Value derivativer Finanzinstrumente | -9 484 | -9 102 |
| Bewertung Finanzverbindlichkeiten | -246 331 | -258 170 |
| Latente Steuern | -938 167 | -981 055 |
| EPRA-NNNAV | 4 396 531 | 4 737 705 |
| Anzahl ausstehender Aktien (verwässert) | 66 342 666 | 71 973 273 |
| EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF | 66.27 | 65.83 |

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|--|--------------------|------------------|
| Anlageliegenschaften im Eigentum | 9 739 301 | 9 886 072 |
| Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds | n.a. | n.a. |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 45 747 | 18 837 |
| Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, Bauland und zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften | -380 239 | -222 327 |
| Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften | 9 404 809 | 9 682 582 |
| Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer | n.a. | n.a. |
| Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften | A 9 404 809 | 9 682 582 |
| Annualisierter Ist-Mietertrag | 430 518 | 442 953 |
| Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften | -54 658 | -55 962 |
| Annualisierter Nettomietertrag | B 375 860 | 386 991 |
| Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen | 2 541 | 1 478 |
| «Topped-up» annualisierter Nettomietertrag | C 378 401 | 388 469 |
| EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen | B/A 4.0% | 4.0% |
| EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen | C/A 4.0% | 4.0% |

EPRA-Leerstandsquote

| in CHF 1 000 | 31.12.2014 | 30.06.2015 |
|---|-------------|-------------|
| Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen | 27 697 | 26 619 |
| Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio | 460 928 | 480 216 |
| EPRA-Leerstandsquote | 6.0% | 5.5% |

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

| | Angaben in | 30.06.2011 | Angepasst ¹ 30.06.2012 | 30.06.2013 | 30.06.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kennzahlen Konzern | | | | | | |
| Immobilienbestand zum Fair Value ² | CHF Mio. | 8 181.2 | 8 350.0 | 8 876.4 | 9 558.0 | 9 904.9 |
| Ertrag aus Vermietung | CHF Mio. | 203.8 | 204.2 | 199.5 | 217.3 | 225.2 |
| Leerstandsquote | % | 4.9 | 5.4 | 6.1 | 6.8 | 7.4 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | – | – | – | – | 74.4 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ³ | CHF Mio. | – | – | 45.6 | 48.4 | 52.5 |
| Ertrag Retail und Gastro | CHF Mio. | 73.7 | 76.2 | 74.2 | 71.0 | 65.7 |
| Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴ | – | – | – | – | 77.3 | 77.4 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 252.6 | 289.4 | 339.4 | 221.1 | 300.2 |
| Kennzahlen Segment Immobilien | | | | | | |
| Ertrag aus Vermietung an Dritte | CHF Mio. | 194.8 | 195.2 | 190.6 | 182.7 | 192.8 |
| Ertrag aus Vermietung an Konzerngesellschaften | CHF Mio. | 18.5 | 18.8 | 18.4 | 28.5 | 27.2 |
| Nettoobjektrendite | % | 4.9 | 4.6 | 4.3 | 4.1 | 4.0 |
| Leerstandsquote | % | 4.7 | 5.1 | 5.8 | 6.5 | 7.2 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | CHF Mio. | – | – | – | – | 74.4 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ² | CHF Mio. | – | – | 45.6 | 48.7 | 52.7 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 254.8 | 297.6 | 351.4 | 227.5 | 331.3 |
| Kennzahlen Segment Retail und Gastro | | | | | | |
| Ertrag Retail und Gastro | CHF Mio. | 73.7 | 76.4 | 74.4 | 71.1 | 65.9 |
| Ertrag aus Vermietung | CHF Mio. | 9.0 | 9.0 | 8.9 | 9.0 | 8.5 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 1.1 | –5.6 | –4.4 | –4.8 | –6.9 |
| Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter⁴ | | | | | | |
| Dienstleistungsertrag aus Leben und Wohnen im Alter | CHF Mio. | – | – | – | 77.3 | 77.9 |
| Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften | CHF Mio. | – | – | – | 11.5 | 12.0 |
| Ertrag aus Vermietung von zugemieteten Liegenschaften | CHF Mio. | – | – | – | 14.0 | 11.9 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | – | – | – | 4.7 | 3.3 |
| Finanzielle Kennzahlen Konzern | | | | | | |
| EBITDA | CHF Mio. | 260.9 | 297.5 | 349.7 | 236.0 | 315.9 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 252.6 | 289.4 | 339.4 | 221.1 | 300.2 |
| Gewinn ⁵ | CHF Mio. | 152.4 | 177.8 | 222.3 | 137.2 | 191.0 |
| davon nicht beherrschende Anteile | CHF Mio. | – | – | – | 0.9 | –0.3 |
| Gesamtergebnis ⁵ | CHF Mio. | 154.9 | 181.9 | 234.5 | 134.6 | 197.4 |
| davon nicht beherrschende Anteile | CHF Mio. | – | – | – | 0.9 | –0.3 |
| Eigenkapital ⁵ | CHF Mio. | 3 232.3 | 3 433.7 | 3 964.7 | 4 026.0 | 4 776.8 |
| davon nicht beherrschende Anteile | CHF Mio. | – | – | – | 1.6 | 1.3 |
| Eigenkapitalquote | % | 37.9 | 39.5 | 42.0 | 39.2 | 44.4 |
| Fremdkapital | CHF Mio. | 5 300.7 | 5 254.9 | 5 475.0 | 6 237.0 | 5 975.9 |
| Fremdkapitalquote | % | 62.1 | 60.5 | 58.0 | 60.8 | 55.6 |
| Gesamtkapital | CHF Mio. | 8 533.0 | 8 688.6 | 9 439.7 | 10 263.0 | 10 752.7 |

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.

² Enthält sämtliche Liegenschaften, ungeachtet der Bilanzierung. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert bilanziert.

³ Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012

⁴ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013; Verkauf der Permed AG per 17.03.2014; Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

⁵ Inklusive nicht beherrschender Anteile

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

| | Angaben in | 30.06.2011 | Angepasst ¹ 30.06.2012 | 30.06.2013 | 30.06.2014 | 30.06.2015 |
|---|------------|------------|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF Mio. | 4 392.9 | 4 281.1 | 4 277.3 | 4 937.4 | 4 487.8 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme | % | 51.5 | 49.3 | 45.3 | 48.1 | 41.7 |
| Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) | % | 53.5 | 51.0 | 48.0 | 51.6 | 45.3 |
| Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz | % | 2.8 | 2.6 | 2.4 | 2.2 | 2.2 |
| Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals | Jahre | 4.2 | 4.1 | 4.2 | 4.6 | 4.7 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 9.4 | 10.4 | 11.9 | 6.8 | 8.9 |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC) | % | 5.1 | 5.5 | 5.9 | 3.6 | 4.5 |
| Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit | CHF Mio. | 72.0 | 26.1 | 55.7 | 441.7 | 101.2 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | CHF Mio. | -87.5 | -54.4 | -97.0 | -142.3 | -33.2 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | CHF Mio. | 14.1 | -86.7 | -44.5 | -348.3 | -96.1 |
| Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte² | | | | | | |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 174.9 | 159.1 | 169.7 | 167.5 | 200.5 |
| Gewinn | CHF Mio. | 105.1 | 91.1 | 110.4 | 107.0 | 133.4 |
| davon nicht beherrschende Anteile | CHF Mio. | - | - | - | -0.0 | -0.0 |
| Gesamtergebnis | CHF Mio. | 105.1 | 93.2 | 116.7 | 99.4 | 118.6 |
| davon nicht beherrschende Anteile | CHF Mio. | - | - | - | -0.0 | -0.0 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 6.6 | 5.4 | 6.1 | 5.4 | 6.3 |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC) | % | 4.0 | 3.5 | 3.5 | 3.0 | 3.4 |
| Kennzahlen pro Aktie | | | | | | |
| Aktienkurs am Periodenende | CHF | 72.15 | 79.15 | 69.45 | 73.50 | 70.95 |
| Aktienkurs Höchst | CHF | 73.75 | 79.40 | 78.45 | 76.00 | 87.80 |
| Aktienkurs Tiefst | CHF | 66.20 | 69.30 | 68.35 | 68.95 | 70.95 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) | CHF | 2.81 | 3.27 | 3.69 | 2.25 | 2.96 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Neubewertungseffekte ² | CHF | 1.93 | 1.67 | 1.83 | 1.77 | 2.06 |
| NAV vor latenten Steuern ³ | CHF | 72.04 | 77.04 | 79.80 | 81.65 | 82.92 |
| NAV nach latenten Steuern ³ | CHF | 59.50 | 62.94 | 65.53 | 66.52 | 68.56 |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr | CHF | 3.50 | 3.60 | 3.60 | 3.60 | 3.70 |
| Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Vorjahresperiode) | % | 5.0 | 5.1 | 4.7 | 5.2 | 5.1 |

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.² Neubewertungen und latente Steuern³ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

| | Angaben in | 30.06.2011 | Angepasst ¹ 30.06.2012 | 30.06.2013 | 30.06.2014 | 30.06.2015 |
|---|-----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kennzahlen pro Aktie | | | | | | |
| Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate | % | 22.3 | 15.0 | -6.8 | 11.0 | 2.1 |
| Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre | % | 12.8 | 22.7 | 9.5 | 6.0 | 1.9 |
| Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre | % | 9.4 | 8.7 | 9.0 | 13.6 | 8.2 |
| Prämie | % | 21.3 | 25.8 | 6.0 | 10.5 | 3.5 |
| Börsenkapitalisierung | | | | | | |
| | CHF Mio. | 3 922.7 | 4 318.1 | 4 201.9 | 4 447.0 | 4 941.8 |
| Personalbestand | | | | | | |
| Anzahl Mitarbeitende ² | Personen | 579 | 734 | 1 451 | 3 034 | 3 183 |
| Vollzeitäquivalente ² | Stellen | 419 | 534 | 1 181 | 2 334 | 2 444 |
| Aktienstatistik | | | | | | |
| Ausgegebene Aktien | Anzahl | 54 368 714 | 54 555 802 | 60 503 081 | 60 503 081 | 69 651 534 |
| Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien | Anzahl | -44 037 | -4 244 | -4 828 | -9 765 | -10 274 |
| Durchschnittlich ausstehende Aktien | Anzahl | 54 324 677 | 54 437 993 | 60 241 807 | 60 493 316 | 64 606 788 |
| Bestand eigener Aktien | Anzahl | -44 037 | -4 244 | -4 828 | -2 767 | -2 721 |
| Ausstehende Aktien | Anzahl | 54 324 677 | 54 551 558 | 60 498 253 | 60 500 314 | 69 648 813 |

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.

² 2014 angepasst gemäss neuem, standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting (inklusive Aushilfen und andere, entsprechend Personalaufwand)

IMMOBILIEN- PORTFOLIO

DETAILANGABEN 60

OBJEKTSTRUKTUR 72

DETAILANGABEN PER 30.06.2015

| Ort, Adresse | Anschaffungskosten ¹ (vor Abschreibung) | Fair Value | Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 | Leerstandsverlust 01.01.–30.06.2015 | Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 |
|--|---|----------------|---|--|---|
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | |
| Aarau, Bahnhofstrasse 23 | 9 255 000.00 | 15 140 000.00 | 304 871.00 | 0.00 | 304 871.00 |
| Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14, verkauft | | | 46 505.60 | 14 500.00 | 32 005.60 |
| Amriswil, Weinfelderstrasse 74 | 5 408 000.00 | 7 338 000.00 | 225 082.80 | 540.00 | 224 542.80 |
| Baden, Bahnhofstrasse 2 | 5 634 000.00 | 9 495 000.00 | 202 295.10 | 0.00 | 202 295.10 |
| Baden, Weite Gasse 34, 36 | 5 702 000.00 | 8 911 000.00 | 194 664.60 | 0.00 | 194 664.60 |
| Basel, Aeschenvorstadt 2–4 | 36 414 000.00 | 44 000 000.00 | 1 005 638.70 | 67 560.00 | 938 078.70 |
| Basel, Barfüsserplatz 3 | 23 597 000.00 | 36 010 000.00 | 740 508.00 | 0.00 | 740 508.00 |
| Basel, Centralbahnplatz 9/10 | 13 910 000.00 | 20 010 000.00 | 420 956.78 | 0.00 | 420 956.78 |
| Basel, Elisabethenstrasse 15 | 27 650 000.00 | 28 520 000.00 | 677 843.40 | 0.00 | 677 843.40 |
| Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3 | 17 613 000.00 | 39 570 000.00 | 739 538.10 | 27 642.00 | 711 896.10 |
| Basel, Freie Strasse 36 | 24 271 000.00 | 42 170 000.00 | 944 774.05 | 0.00 | 944 774.05 |
| Basel, Freie Strasse 68 | 55 512 000.00 | 40 240 000.00 | 1 380 765.48 | 663 897.48 | 716 868.00 |
| Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19 | 27 426 000.00 | 30 970 000.00 | 752 078.40 | 4 312.50 | 747 765.90 |
| Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus | 3 612 000.00 | 4 037 000.00 | 282 651.50 | 34 770.00 | 247 881.50 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805 | 5 998 000.00 | 4 081 000.00 | 150 652.20 | 0.00 | 150 652.20 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860 | 2 635 000.00 | 2 101 000.00 | 66 789.60 | 43 487.10 | 23 302.50 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E | 105 625 000.00 | 98 820 000.00 | 3 315 319.98 | 1 086 809.40 | 2 228 510.58 |
| Basel, Hochbergerstrasse 62 | 1 457 000.00 | 9 695 000.00 | 212 136.00 | 0.00 | 212 136.00 |
| Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Shoppingcenter | 284 324 000.00 | 233 060 000.00 | 7 740 753.80 | 1 331 779.90 | 6 408 973.90 |
| Basel, Messeplatz 12/Messeturm | 175 358 000.00 | 205 780 000.00 | 4 674 288.00 | 0.00 | 4 674 288.00 |
| Basel, Peter Merian-Strasse 80 | 49 233 000.00 | 51 560 000.00 | 1 280 159.68 | 36 412.70 | 1 243 746.98 |
| Basel, Rebgasse 20 | 48 245 000.00 | 39 850 000.00 | 1 238 017.47 | 16 747.45 | 1 221 270.02 |
| Belp, Aemmenmattstrasse 43 | 35 410 000.00 | 15 500 000.00 | 807 784.90 | 362 426.70 | 445 358.20 |
| Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154 | 18 667 000.00 | 35 690 000.00 | 984 999.90 | 0.00 | 984 999.90 |
| Berlingen, Seestrasse 110 | 5 301 000.00 | 1 683 000.00 | 76 320.00 | 28 260.00 | 48 060.00 |
| Bern, Bahnhofplatz 9 | 8 499 000.00 | 13 900 000.00 | 336 743.00 | 0.00 | 336 743.00 |
| Bern, Genfergasse 14 | 84 858 000.00 | 109 340 000.00 | 2 152 194.30 | 0.00 | 2 152 194.30 |
| Bern, Laupenstrasse 6 | 8 022 000.00 | 11 800 000.00 | 294 982.80 | 0.00 | 294 982.80 |
| Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena | 107 661 000.00 | 113 880 000.00 | 3 291 120.90 | 0.00 | 3 291 120.90 |
| Bern, Schwarztorstrasse 48 | 48 792 000.00 | 48 010 000.00 | 1 410 024.00 | 0.00 | 1 410 024.00 |
| Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b | 56 191 000.00 | 56 780 000.00 | 2 975 045.70 | 0.00 | 2 975 045.70 |
| Bern, Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa | 147 505 000.00 | 158 820 000.00 | 4 074 999.90 | 0.00 | 4 074 999.90 |
| Bern, Weltpoststrasse 5 | 111 097 000.00 | 73 860 000.00 | 2 793 043.22 | 373 000.45 | 2 420 042.77 |
| Biel, Solothurnstrasse 122 | 6 861 000.00 | 8 309 000.00 | 258 170.10 | 570.00 | 257 600.10 |
| Brugg, Hauptstrasse 2 | 13 355 000.00 | 15 240 000.00 | 509 586.45 | 45 244.43 | 464 342.02 |
| Buchs, St. Gallerstrasse 5 | 7 690 000.00 | 6 727 000.00 | 212 779.50 | 804.00 | 211 975.50 |
| Burgdorf, Emmentalstrasse 14 | 8 752 000.00 | 8 509 000.00 | 276 238.85 | 14 760.00 | 261 478.85 |

¹ Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten aktiviert (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnlichem).

| Leerstandsquote (Segment Immobilien) % | Leerfläche per 30.06.2015 | | Grund- stücksfläche m ² | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ² | Baujahr | Renovationsjahr/-art | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis |
|---|------------------------------|------|--|--|-----------|-----------------------------|--------------|-----------------------------------|
| | m ² | % | | | | | | |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 685 | nein | 1946 | 1986 Totalsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 31.2 | | | | | | | | |
| 0.2 | 0 | 0.0 | 3 672 | nein | 2004 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 212 | nein | 1927 | 1975 Totalsanierung | 01.04.2004 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 366 | nein | 1953 | 1975 Totalsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 6.7 | 411 | 6.6 | 1 362 | ja ³ | 1960 | 2005 Aussensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 751 | nein | 1874 | 1993 Totalsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 403 | nein | 1870/2005 | 2005 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 953 | ja ³ | 1933 | 1993 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 3.7 | 185 | 6.4 | 471 | nein | 1854 | 1980 Totalsanierung | 01.07.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 517 | nein | 1894 | 2003 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 48.1 | 3 838 | 62.3 | 1 461 | nein | 1930 | 2015/2016 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.6 | 19 | 0.3 | 2 387 | ja ³ | 1949 | 1985 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 12.3 | 0 | 0.0 | 4 209 | nein | 1976 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 5 420 | ja ³ | 1958 | 2006 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 65.1 | 662 | 73.8 | 980 | ja ³ | 1990 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 32.8 | 11 644 | 31.1 | 8 343 | ja ³ | 2008 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 680 | ja ³ | 2005 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 17.2 | 11 270 | 20.8 | 46 416 | ja ⁴ | 2009 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 137 | ja ³ | 2003 | | 01.06.2001 | Alleineigentum im Teilbaurecht |
| 2.8 | 648 | 7.1 | 19 214 | nein | 1999 | | 01.04.2001 | Stockwerkeigentum |
| 1.4 | 22 | 0.2 | 3 713 | ja ³ | 1973 | 1998 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 44.9 | 4 833 | 52.2 | 5 863 | ja ³ | 1991 | | 01.11.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 10 321 | nein | 1948–1998 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 37.0 | 1 130 | 60.0 | 1 293 | nein | 1992 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 275 | nein | 1930 | 1985 Totalsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 602 | nein | 1905 | 1998 Totalsanierung | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 503 | nein | 1911 | 1998 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 29 098 | ja ³ | 1969/2009 | 2009 Totalsanierung | 01.09.2008 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 959 | nein | 1981 | 2011 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 14 036 | ja | 1970 | | 01.10.2014 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 5 244 | nein | 2014 | | 04.04.2012 | Alleineigentum im Baurecht |
| 13.4 | 4 496 | 17.2 | 19 374 | nein | 1975/1985 | 2013 Totalsanierung | 01.03.2000 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.2 | 22 | 0.7 | 3 885 | nein | 1961 | 1993 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 8.9 | 838 | 19.9 | 3 364 | nein | 1958 | 2000 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.4 | 30 | 1.7 | 2 192 | nein | 1995 | | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 5.3 | 144 | 7.0 | 1 845 | nein | 1972 | 1998 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |

² 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.

³ Kein Handlungsbedarf

⁴ Bei Bau weitgehend saniert

⁵ Nur Parzelle 4415

⁶ Permanente Überwachung

⁷ Vor Erstellung saniert

⁸ Mit Neubau saniert

DETAILANGABEN PER 30.06.2015

| Ort, Adresse | Anschaffungskosten ¹ (vor Abschreibung) | Fair Value | Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 | Leerstandsverlust 01.01.–30.06.2015 | Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 |
|--|---|----------------|---|--|---|
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | |
| Burgdorf , Industrie Buchmatt | 13 083 066.00 | 14 080 000.00 | 396 835.80 | 0.00 | 396 835.80 |
| Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44 | 99 001 000.00 | 151 570 000.00 | 4 454 610.26 | 16 848.45 | 4 437 761.81 |
| Cham , Dorfplatz 2 | 4 575 000.00 | 5 053 000.00 | 127 281.90 | 0.00 | 127 281.90 |
| Conthey , Route Cantonale 2 | 3 545 000.00 | 7 397 000.00 | 191 612.70 | 0.00 | 191 612.70 |
| Conthey , Route Cantonale 4 | 14 864 000.00 | 21 160 000.00 | 695 167.10 | 62 992.80 | 632 174.30 |
| Conthey , Route Cantonale 11 | 16 507 353.99 | 27 640 000.00 | 818 565.35 | 90 672.50 | 727 892.85 |
| Dietikon , Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24 | 7 359 000.00 | 10 050 000.00 | 252 809.50 | 280.00 | 252 529.50 |
| Dietikon , Kirchstrasse 20 | 8 262 000.00 | 12 110 000.00 | 298 978.80 | 150.00 | 298 828.80 |
| Dietikon , Zentralstrasse 12 | 5 497 000.00 | 7 196 000.00 | 244 341.90 | 0.00 | 244 341.90 |
| Dübendorf , Bahnhofstrasse 1 | 5 501 000.00 | 6 309 000.00 | 223 428.00 | 0.00 | 223 428.00 |
| Eyholz , Kantonsstrasse 79 | 3 609 000.00 | 3 162 000.00 | 144 438.30 | 0.00 | 144 438.30 |
| Frauenfeld , St. Gallerstrasse 30–30c | 34 973 000.00 | 34 340 000.00 | 854 774.40 | 0.00 | 854 774.40 |
| Frauenfeld , Zürcherstrasse 305 | 7 950 000.00 | 8 757 000.00 | 278 582.10 | 0.00 | 278 582.10 |
| Frick , Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3 | 15 315 000.00 | 20 820 000.00 | 578 874.40 | 39 024.70 | 539 849.70 |
| Genève , Centre Rhône-Fusterie | 45 838 000.00 | 106 170 000.00 | 1 546 842.00 | 0.00 | 1 546 842.00 |
| Genève , Place Cornavin 10 | 15 523 000.00 | 25 930 000.00 | 615 603.95 | 0.00 | 615 603.95 |
| Genève , Place du Molard 2–4 | 140 334 000.00 | 249 090 000.00 | 4 385 106.78 | 8 833.76 | 4 376 273.02 |
| Genève , Route de Meyrin 49 | 57 752 000.00 | 64 560 000.00 | 1 919 691.70 | 234 488.00 | 1 685 203.70 |
| Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11 | 11 341 000.00 | 26 000 000.00 | 121 364.50 | 13 784.50 | 107 580.00 |
| Genève , Rue de Rive 3 | 17 039 000.00 | 33 830 000.00 | 618 369.00 | 80 968.50 | 537 400.50 |
| Genève , Rue du Rhône 48–50 | 136 501 000.00 | 504 890 000.00 | 9 111 028.35 | 270 690.50 | 8 840 337.85 |
| Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59, verkauft | | | 24 432.89 | 0.00 | 24 432.89 |
| Gossau , Wilerstrasse 82 | 14 953 000.00 | 20 490 000.00 | 559 323.41 | 0.00 | 559 323.41 |
| Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/CCL La Praille | 183 973 000.00 | 275 330 000.00 | 8 012 303.20 | 16 443.95 | 7 995 859.25 |
| Grand-Lancy , Route des Jeunes 12 | 64 258 000.00 | 53 490 000.00 | 1 595 991.30 | 8 849.25 | 1 587 142.05 |
| Heimberg , Gurnigelstrasse 38 | 4 601 747.00 | 8 892 000.00 | 301 761.90 | 0.00 | 301 761.90 |
| Horgen , Zugerstrasse 22, 24 | 8 193 000.00 | 11 530 000.00 | 323 629.20 | 0.00 | 323 629.20 |
| La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44 | 4 346 870.00 | 6 863 000.00 | 216 928.50 | 0.00 | 216 928.50 |
| Lachen , Seidenstrasse 2 | 6 276 000.00 | 6 683 000.00 | 173 328.90 | 0.00 | 173 328.90 |
| Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre | 15 867 000.00 | 12 930 000.00 | 482 193.60 | 33 288.60 | 448 905.00 |
| Lausanne , Rue du Pont 5 | 39 207 000.00 | 143 770 000.00 | 3 614 669.46 | 13 736.00 | 3 600 933.46 |
| Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande | 19 985 000.00 | 25 970 000.00 | 699 034.68 | 0.00 | 699 034.68 |
| Locarno , Parking Centro | 10 553 000.00 | 14 370 000.00 | 528 806.35 | 0.00 | 528 806.35 |
| Locarno , Via delle Monache 8 | 1 220 000.00 | 894 200.00 | 34 209.80 | 140.00 | 34 069.80 |
| Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2 | 18 896 000.00 | 28 700 000.00 | 872 967.33 | 17 220.00 | 855 747.33 |
| Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35 | 47 127 000.00 | 22 700 000.00 | 940 535.60 | 0.00 | 940 535.60 |
| Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora | 40 218 000.00 | 64 660 000.00 | 1 356 050.80 | 0.00 | 1 356 050.80 |
| Luzern , Schwanenplatz 3 | 7 878 000.00 | 15 490 000.00 | 308 801.70 | 0.00 | 308 801.70 |
| Luzern , Weggisgasse 20, 22 | 9 351 000.00 | 17 410 000.00 | 331 242.00 | 0.00 | 331 242.00 |
| Luzern , Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62 | 52 488 000.00 | 61 280 000.00 | 1 625 891.69 | 76 320.15 | 1 549 571.54 |

¹ Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten aktiviert (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrende Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnlichem).

| Leerstandsquote (Segment Immobilien) % | Leerfläche per 30.06.2015 | | Grund- stücksfläche m ² | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ² | Baujahr | Renovationsjahr/-art | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis |
|---|------------------------------|------|--|--|-----------|----------------------|--------------|-----------------------------------|
| | m ² | % | | | | | | |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 15 141 | nein | 1973 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Teilbaurecht |
| 0.4 | 78 | 0.2 | 14 372 | nein | 1956 | 2002 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 523 | nein | 1992 | | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 057 | nein | 1989 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 9.1 | 340 | 6.7 | 7 444 | nein | 2009 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 11.1 | 1 265 | 17.3 | 10 537 | nein | 2002 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.1 | 0 | 0.0 | 1 004 | nein | 1989 | | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.1 | 20 | 1.1 | 1 087 | ja ³ | 1988 | | 01.07.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 215 | nein | 1965 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 308 | nein | 1988 | | 31.10.1999 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 719 | nein | 1991 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 8 842 | nein | 1991 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 866 | ja ³ | 1982 | 2006 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 6.7 | 507 | 10.2 | 13 365 | nein | 2007 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 530 | nein | 1990 | | 15.09.1999 | Stockwerkeigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 381 | nein | 1958 | 2003 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum im Teilbaurecht |
| 0.2 | 71 | 1.0 | 1 718 | nein | 1690 | 2002 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 12.2 | 1 440 | 14.2 | 9 890 | nein | 1987 | | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 11.4 | 0 | 0.0 | 285 | nein | 1974/1985 | 1981 Totalsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 13.1 | 270 | 14.5 | 377 | nein | 1900 | 2002 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 3.0 | 489 | 1.5 | 5 166 | nein | 1921 | 2002 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | | | | | | | | |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 13 064 | ja ⁵ | 2007 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.2 | 163 | 0.5 | 20 597 | nein | 2002 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.6 | 0 | 0.0 | 5 344 | nein | 2003 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 484 | nein | 2000 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 868 | ja ³ | 1990 | | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 021 | nein | 1972 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 708 | nein | 1993 | | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 6.9 | 683 | 6.7 | 2 923 | nein | 1930 | 2001 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.4 | 24 | 0.1 | 3 884 | nein | 1910 | 2004 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 365 | nein | 1956 | 2001 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 013 | nein | 1990 | 2001 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.4 | 0 | 0.0 | 2 409 | nein | 1989 | | 29.10.2009 | Stockwerkeigentum |
| 2.0 | 99 | 3.1 | 13 150 | nein | 2006 | | 29.10.2009 | Stockwerkeigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 14 402 | nein | 2010 | | 12.07.2013 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 376 | nein | 1979 | 2008 Teilsanierung | 29.10.2009 | Stockwerkeigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 250 | nein | 1958 | 2004 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 228 | nein | 1982 | | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 4.7 | 518 | 4.6 | 11 466 | ja ³ | 1991 | 1993 Totalsanierung | 01.04.2001 | Alleineigentum |

² 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.

³ Kein Handlungsbedarf

⁴ Bei Bau weitgehend saniert

⁵ Nur Parzelle 4415

⁶ Permanente Überwachung

⁷ Vor Erstellung saniert

⁸ Mit Neubau saniert

DETAILANGABEN PER 30.06.2015

| Ort, Adresse | Anschaffungskosten ¹ (vor Abschreibung) | Fair Value | Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 | Leerstandsverlust 01.01.–30.06.2015 | Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 |
|---|---|----------------|---|--|---|
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | |
| Meilen , Seestrasse 545 | 12 169 000.00 | 6 663 000.00 | 254 913.30 | 0.00 | 254 913.30 |
| Meyrin , Route de Meyrin 210 | 2 075 000.00 | 2 432 000.00 | 123 865.80 | 0.00 | 123 865.80 |
| Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7 | 9 025 000.00 | 8 064 000.00 | 258 288.00 | 4 806.00 | 253 482.00 |
| Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/Parking | 332 726.00 | 488 700.00 | 18 960.00 | 660.00 | 18 300.00 |
| Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11 | 3 351 000.00 | 5 059 000.00 | 132 546.00 | 0.00 | 132 546.00 |
| Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14 | 37 257 000.00 | 39 610 000.00 | 1 094 661.15 | 92 412.00 | 1 002 249.15 |
| Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10 | 28 264 000.00 | 40 180 000.00 | 1 182 338.70 | 0.00 | 1 182 338.70 |
| Oberbüren , Buchental 2 | 5 750 000.00 | 12 970 000.00 | 383 461.80 | 0.00 | 383 461.80 |
| Oberbüren , Buchental 3 | 2 849 000.00 | 3 430 000.00 | 171 104.90 | 21 060.00 | 150 044.90 |
| Oberbüren , Buchental 3a | 2 087 000.00 | 3 227 000.00 | 120 026.10 | 0.00 | 120 026.10 |
| Oberbüren , Buchental 4 | 21 239 000.00 | 26 280 000.00 | 748 948.50 | 0.00 | 748 948.50 |
| Oberbüren , Buchental 5 | 1 077 965.00 | 962 500.00 | 32 700.00 | 0.00 | 32 700.00 |
| Oberwil , Mühlemattstrasse 23 | 3 508 000.00 | 3 044 000.00 | 152 421.60 | 0.00 | 152 421.60 |
| Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 | 73 827 000.00 | 95 800 000.00 | 2 867 959.90 | 232 105.30 | 2 635 854.60 |
| Olten , Bahnhofquai 18 | 25 764 000.00 | 27 980 000.00 | 787 512.00 | 6 822.00 | 780 690.00 |
| Olten , Bahnhofquai 20 | 37 060 000.00 | 39 640 000.00 | 1 022 535.90 | 850.00 | 1 021 685.90 |
| Olten , Frohburgstrasse 1 | 6 926 000.00 | 6 431 000.00 | 54 828.00 | 5 352.00 | 49 476.00 |
| Olten , Frohburgstrasse 15 | 8 860 000.00 | 11 890 000.00 | 301 116.00 | 2 187.00 | 298 929.00 |
| Olten , Solothurnerstrasse 201 | 4 080 000.00 | 6 504 000.00 | 166 549.80 | 0.00 | 166 549.80 |
| Olten , Solothurnerstrasse 231–235/Usego | 30 155 000.00 | 23 880 000.00 | 946 290.82 | 429 635.02 | 516 655.80 |
| Opfikon , Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz | 39 256 000.00 | 39 050 000.00 | 250 000.05 | 0.00 | 250 000.05 |
| Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16 | 46 088 000.00 | 33 300 000.00 | 798 053.40 | 0.00 | 798 053.40 |
| Otelfingen , Industriestrasse 19/21 | 112 082 000.00 | 100 790 000.00 | 3 707 299.26 | 688 670.45 | 3 018 628.81 |
| Otelfingen , Industriestrasse 31 | 20 726 000.00 | 23 290 000.00 | 762 373.50 | 136 924.20 | 625 449.30 |
| Payerne , Route de Bussy 2 | 14 954 184.04 | 23 690 000.00 | 610 980.00 | 0.00 | 610 980.00 |
| Petit-Lancy , Route de Chancy 59 | 106 037 000.00 | 118 870 000.00 | 3 368 950.44 | 882 373.00 | 2 486 577.44 |
| Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5 | 54 284 000.00 | 60 140 000.00 | 1 399 999.80 | 0.00 | 1 399 999.80 |
| Rapperswil-Jona , Rathausstrasse 8 | 16 024 000.00 | 18 710 000.00 | 494 015.88 | 1 500.00 | 492 515.88 |
| Romanel , Chemin du Marais 8 | 15 304 000.00 | 19 310 000.00 | 623 557.86 | 0.00 | 623 557.86 |
| Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20 | 9 440 000.00 | 8 813 000.00 | 263 011.90 | 0.00 | 263 011.90 |
| Solothurn , Amthausplatz 1 | 15 363 000.00 | 12 620 000.00 | 418 657.70 | 3 772.60 | 414 885.10 |
| Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli | 6 955 000.00 | 10 090 000.00 | 242 712.60 | 0.00 | 242 712.60 |
| Spreitenbach , Müslistrasse 44 | 3 247 869.21 | 4 307 000.00 | 112 686.90 | 0.00 | 112 686.90 |
| Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark | 108 614 000.00 | 85 120 000.00 | 3 309 833.63 | 469 526.35 | 2 840 307.28 |
| St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6 | 21 666 000.00 | 26 970 000.00 | 666 144.00 | 4 696.00 | 661 448.00 |
| St. Gallen , Spisergasse 12 | 7 199 000.00 | 11 000 000.00 | 245 142.00 | 0.00 | 245 142.00 |
| St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena | 201 935 000.00 | 306 490 000.00 | 8 511 652.60 | 83 609.40 | 8 428 043.20 |
| Sursee , Moosgasse 20 | 7 589 000.00 | 12 180 000.00 | 327 249.60 | 0.00 | 327 249.60 |
| Thalwil , Gotthardstrasse 40 | 4 010 000.00 | 5 866 000.00 | 139 003.80 | 0.00 | 139 003.80 |
| Thun , Bälliz 67 | 13 291 000.00 | 16 960 000.00 | 314 164.60 | 0.00 | 314 164.60 |

¹ Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten aktiviert (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnlichem).

| Leerstandquote (Segment Immobilien) % | Leerfläche per 30.06.2015 m ² % | | Grund- stücksfläche m ² | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ² | Baujahr | Renovationsjahr/-art | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis |
|--|--|------|--|--|-----------|----------------------|--------------|---|
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 645 | ja ³ | 2008 | | 12.07.2013 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 860 | nein | 1979 | 1999 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum im Teilbaurecht |
| 1.9 | 127 | 4.1 | 1 020 | ja ³ | 1991 | 1992 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 3.5 | 0 | 0.0 | 715 | nein | 1960 | 1997 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 262 | nein | 1953 | 1993 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 8.4 | 820 | 11.9 | 1 928 | nein | 1902/2014 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 12 709 | nein | 1985 | 2006 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 6 401 | nein | 1980 | 2007 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 12.3 | 226 | 9.6 | 4 651 | nein | 1964 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 613 | nein | 1964 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 963 | nein | 1990 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 456 | ja ³ | 1920 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 6 200 | nein | 1986 | | 29.10.2009 | Stockwerkeigentum im Baurecht |
| 8.1 | 2 573 | 12.9 | 42 031 | nein | 2006 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.9 | 109 | 2.1 | 2 553 | nein | 1996 | | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 0.1 | 0 | 0.0 | 1 916 | nein | 1999 | | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 9.8 | 119 | 9.9 | 379 | nein | 1899 | 2009 Totalsanierung | 01.07.2008 | Alleineigentum |
| 0.7 | 42 | 2.2 | 596 | nein | 1961 | 1998 Aussensanierung | 01.08.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 5 156 | nein | 2006 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 45.4 | 5 473 | 45.8 | 12 922 | nein | 1907 | 2011 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 6 169 | nein | 2015 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 503 | nein | 2009 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 18.6 | 7 578 | 9.4 | 101 933 | ja ³ | 1965 | 2000 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 18.0 | 1 642 | 14.2 | 12 135 | nein | 1986 | 1993 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 12 400 | nein | 2006 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 26.2 | 10 327 | 46.6 | 13 052 | nein | 1990 | | 01.03.2000 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 005 | nein | 2004 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.3 | 0 | 0.0 | 1 648 | nein | 1992 | 2008 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 264 | nein | 1973 | 1995 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 039 | nein | 1988 | 2004 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.9 | 67 | 2.0 | 1 614 | nein | 1955 | 1988 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 25 780 | ja ³ | 1974 | 2010 Totalsanierung | 29.10.2009 | Stockwerkeigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 856 | nein | 2002 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 14.2 | 5 196 | 18.9 | 10 318 | nein | 1972 | 2003 Teilsanierung | 01.08.2006 | Alleineigentum |
| 0.7 | 0 | 0.0 | 1 131 | nein | 1920 | 1995 Totalsanierung | 01.06.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 208 | nein | 1900 | 1998 Teilsanierung | 01.04.2004 | Alleineigentum |
| 1.0 | 2 054 | 5.2 | 33 106 | nein | 2008 | | 29.10.2009 | Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 171 | ja ³ | 1998 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 541 | nein | 1958 | 2004 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 875 | nein | 1953 | 2001 Teilsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |

² 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.

³ Kein Handlungsbedarf

⁴ Bei Bau weitgehend saniert

⁵ Nur Parzelle 4415

⁶ Permanente Überwachung

⁷ Vor Erstellung saniert

⁸ Mit Neubau saniert

DETAILANGABEN PER 30.06.2015

| Ort, Adresse | Anschaffungskosten ¹ (vor Abschreibung) | Fair Value | Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 | Leerstandsverlust 01.01.–30.06.2015 | Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 |
|---|---|----------------|---|--|---|
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | |
| Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8 | 42 949 000.00 | 40 200 000.00 | 1 110 997.35 | 0.00 | 1 110 997.35 |
| Uster , Poststrasse 10 | 8 268 000.00 | 8 179 000.00 | 177 058.80 | 0.00 | 177 058.80 |
| Uster , Poststrasse 14/20 | 9 539 000.00 | 12 320 000.00 | 365 945.15 | 4 620.00 | 361 325.15 |
| Vernier , Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza | 81 340 000.00 | 92 490 000.00 | 2 836 719.30 | 791 527.80 | 2 045 191.50 |
| Vevey , Rue de la Clergère 1 | 11 353 000.00 | 11 880 000.00 | 358 680.00 | 17 652.00 | 341 028.00 |
| Wabern , Nesslerenweg 30 | 35 519 000.00 | 18 670 000.00 | 503 437.50 | 0.00 | 503 437.50 |
| Wil , Obere Bahnhofstrasse 40 | 11 088 000.00 | 18 050 000.00 | 434 887.80 | 0.00 | 434 887.80 |
| Winterthur , Theaterstrasse 17 | 66 284 000.00 | 63 950 000.00 | 1 705 512.10 | 1 378 318.20 | 327 193.90 |
| Winterthur , Untertor 24 | 6 495 000.00 | 9 694 000.00 | 156 936.00 | 0.00 | 156 936.00 |
| Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6 | 70 922 000.00 | 82 850 000.00 | 2 385 845.40 | 0.00 | 2 385 845.40 |
| Zollikon , Bergstrasse 17, 19 | 9 603 000.00 | 11 570 000.00 | 322 686.00 | 50 516.00 | 272 170.00 |
| Zollikon , Forchstrasse 452–456 | 14 845 000.00 | 16 600 000.00 | 366 978.00 | 0.00 | 366 978.00 |
| Zuchwil , Allmendweg 8/Riverside Business Park | 97 212 000.00 | 85 090 000.00 | 3 761 151.75 | 784 568.10 | 2 976 583.65 |
| Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center | 26 980 000.00 | 29 460 000.00 | 1 213 590.90 | 0.00 | 1 213 590.90 |
| Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1 | 75 479 000.00 | 124 080 000.00 | 2 907 995.15 | 0.00 | 2 907 995.15 |
| Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2 | 93 211 000.00 | 157 110 000.00 | 3 670 403.10 | 0.00 | 3 670 403.10 |
| Zürich , Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude | 14 404 000.00 | 13 100 000.00 | 288 364.80 | 0.00 | 288 364.80 |
| Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport | 121 872 000.00 | 174 870 000.00 | 4 609 575.70 | 0.00 | 4 609 575.70 |
| Zürich , Albisriederstrasse 203 | 65 681 000.00 | 64 320 000.00 | 1 257 124.88 | 235 696.56 | 1 021 428.32 |
| Zürich , Bahnhofstrasse 42 | 33 248 000.00 | 82 780 000.00 | 789 232.50 | 0.00 | 789 232.50 |
| Zürich , Bahnhofstrasse 69 | 7 423 000.00 | 51 350 000.00 | 787 044.60 | 0.00 | 787 044.60 |
| Zürich , Bahnhofstrasse 106 | 22 420 000.00 | 43 070 000.00 | 601 585.50 | 0.00 | 601 585.50 |
| Zürich , Brandschenkestrasse 25 | 132 744 000.00 | 98 740 000.00 | 3 628 470.42 | 3 448 489.62 | 179 980.80 |
| Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70 | 79 604 000.00 | 92 990 000.00 | 2 022 517.80 | 0.00 | 2 022 517.80 |
| Zürich , Etzelstrasse 14 | 12 750 000.00 | 6 732 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Zürich , Flurstrasse 89 | 8 373 000.00 | 7 584 000.00 | 234 219.00 | 0.00 | 234 219.00 |
| Zürich , Fraumünsterstrasse 16 | 128 205 000.00 | 146 850 000.00 | 2 812 226.52 | 659 934.86 | 2 152 291.66 |
| Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey | 249 266 000.00 | 274 240 000.00 | 5 574 442.50 | 0.00 | 5 574 442.50 |
| Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower | 356 289 000.00 | 543 900 000.00 | 10 616 934.34 | 1 740.00 | 10 615 194.34 |
| Zürich , Hardstrasse 219/Eventblock Maag | 12 687 000.00 | 14 410 000.00 | 479 464.55 | 0.00 | 479 464.55 |
| Zürich , Josefstrasse 53, 59 | 48 408 000.00 | 80 710 000.00 | 1 949 849.17 | 560.00 | 1 949 289.17 |
| Zürich , Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19 | 11 848 000.00 | 22 410 000.00 | 465 834.90 | 0.00 | 465 834.90 |
| Zürich , Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a | 59 172 000.00 | 65 950 000.00 | 1 495 377.90 | 0.00 | 1 495 377.90 |
| Zürich , Maagplatz 1/Platform | 102 785 000.00 | 172 880 000.00 | 3 467 379.30 | 0.00 | 3 467 379.30 |
| Zürich , Manessestrasse 85 | 63 279 000.00 | 50 470 000.00 | 1 417 464.80 | 725 400.30 | 692 064.50 |
| Zürich , Ohmstrasse 11, 11a | 21 396 000.00 | 40 500 000.00 | 1 117 299.30 | 12 277.50 | 1 105 021.80 |
| Zürich , Restelbergstrasse 108 | 7 511 000.00 | 9 524 000.00 | 175 666.50 | 0.00 | 175 666.50 |

¹ Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten aktiviert (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnlichem).

| Leerstandsquote (Segment Immobilien) % | Leerfläche per 30.06.2015 | | Grund- stücksfläche m ² | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ² | Baujahr | Renovationsjahr/-art | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis |
|---|------------------------------|------|--|--|-----------|-----------------------------|--------------|----------------------------|
| | m ² | % | | | | | | |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 14 520 | nein | 2003 | | 12.07.2013 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 701 | nein | 1972 | 2012 Aussensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 1.3 | 180 | 5.6 | 2 449 | nein | 1854 | 2000 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 27.9 | 4 252 | 31.0 | 10 170 | nein | 2007 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 4.9 | 178 | 5.8 | 717 | nein | 1927 | 1994 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 397 | nein | 1990 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 105 | nein | 1958 | 2008 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 80.8 | 10 622 | 75.1 | 7 535 | ja ³ | 1999 | | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 290 | nein | 1960 | 2006 Teilsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 21 596 | nein | 1999 | | 01.04.2001 | Miteigentum 49/100 |
| 15.7 | 229 | 10.8 | 1 768 | nein | 1989 | 2004 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 626 | nein | 1984/1998 | | 01.01.2007 | Alleineigentum |
| 20.9 | 17 959 | 17.9 | 170 345 | ja ³ | 1943 | 1965/1995 Teilsanierung | 14.12.2012 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 9 563 | nein | 1997 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 400 | nein | 2002 | | 30.06.2000 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 8 981 | nein | 2003 | | 30.06.2000 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 367 | ja ³ | 1889 | 2012 Verschiebung/Keller | 30.09.2011 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 9 830 | ja ³ | 2001 | | 15.09.1999 | Alleineigentum |
| 18.7 | 1 332 | 9.9 | 22 745 | ja | 1942–2003 | | 27.06.2014 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 482 | nein | 1968 | 1990 Totalsanierung | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 230 | nein | 1898 | 2007 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 200 | ja ⁶ | 1958 | | 30.11.2004 | Alleineigentum |
| 95.0 | 11 783 | 89.0 | 3 902 | nein | 1910 | 2015–2017 Totalsanierung | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 11 732 | nein | 1993 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 809 | nein | 1967 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 330 | nein | 1949 | 2003 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 23.5 | 1 680 | 19.3 | 2 475 | nein | 1901 | 1990 Totalsanierung | 01.04.2001 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 9 573 | ja ⁷ | 2014 | | 24.01.2011 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 10 416 | ja ³ | 2011 | | n.a. | Alleineigentum |
| 0.0 | 324 | 4.6 | 8 002 | ja ³ | 1929–1978 | | n.a. | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 931 | nein | 1962/1972 | 2001 Totalsanierung | 01.07.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 630 | nein | 1900/1995 | 1996 Teilsanierung | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 9 557 | nein | 1991 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 5 942 | ja ³ | 2011 | | n.a. | Alleineigentum |
| 51.2 | 4 051 | 50.1 | 3 284 | nein | 1985 | 2012 Teilsanierung | 01.07.2002 | Alleineigentum |
| 1.1 | 104 | 1.7 | 1 970 | nein | 1927 | 2007 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 469 | nein | 1936 | | 12.07.2013 | Alleineigentum |

² 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.

³ Kein Handlungsbedarf

⁴ Bei Bau weitgehend saniert

⁵ Nur Parzelle 4415

⁶ Permanente Überwachung

⁷ Vor Erstellung saniert

⁸ Mit Neubau saniert

DETAILANGABEN PER 30.06.2015

| Ort, Adresse | Anschaffungskosten ¹ (vor Abschreibung) | Fair Value | Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 | Leerstandsverlust 01.01.–30.06.2015 | Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 |
|---|---|-------------------------|---|--|---|
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | |
| Zürich, Schaffhauserstrasse 339 | 7 142 000.00 | 8 703 000.00 | 220 331.10 | 12 341.30 | 207 989.80 |
| Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands | 198 239 000.00 | 800 790 000.00 | 14 841 325.20 | 0.00 | 14 841 325.20 |
| Zürich, Siewerdstrasse 8 | 20 071 000.00 | 19 550 000.00 | 558 608.70 | 0.00 | 558 608.70 |
| Zürich, Sihlcity | 146 864 000.00 | 202 466 880.00 | 5 516 397.79 | 65 227.52 | 5 451 170.27 |
| Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 | 22 190 000.00 | 38 730 000.00 | 972 983.10 | 115 455.90 | 857 527.20 |
| Zürich, Stadelhoferstrasse 18 | 14 825 000.00 | 27 100 000.00 | 546 072.90 | 0.00 | 546 072.90 |
| Zürich, Stadelhoferstrasse 22 | 21 170 000.00 | 35 110 000.00 | 799 559.40 | 0.00 | 799 559.40 |
| Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus | 25 614 000.00 | 41 690 000.00 | 1 664 922.95 | 129 000.00 | 1 535 922.95 |
| Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/ Sihlstrasse 20 | 42 098 000.00 | 93 440 000.00 | 1 915 987.10 | 4 450.40 | 1 911 536.70 |
| Zürich, Talacker 21, 23 | 49 990 000.00 | 74 200 000.00 | 1 490 340.90 | 0.00 | 1 490 340.90 |
| Total I | 6 719 677 781.24 | 9 264 426 280.00 | 228 912 679.07 | 16 642 993.15 | 212 269 685.92 |
| GEMISCHTE LIEGENSCHAFTEN | | | | | |
| Genève, Quai du Seujet 30 | 11 368 000.00 | 15 210 000.00 | 465 793.00 | 60 197.00 | 405 596.00 |
| Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7 | 12 808 000.00 | 17 760 000.00 | 424 884.00 | 41 106.00 | 383 778.00 |
| Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6 | 36 995 000.00 | 61 870 000.00 | 1 161 690.00 | 0.00 | 1 161 690.00 |
| St. Gallen, Spisergasse 12 | 3 755 000.00 | 5 381 000.00 | 111 184.00 | 0.00 | 111 184.00 |
| Thônex, Rue de Genève 104–108 | 58 861 000.00 | 93 540 000.00 | 2 423 763.59 | 894.45 | 2 422 869.14 |
| Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof Nord und Ost | 74 067 000.00 | 133 250 000.00 | 1 528 235.00 | 228 665.00 | 1 299 570.00 |
| Zürich, Hönggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22, verkauft | 0.00 | 0.00 | 8 750.80 | 0.00 | 8 750.80 |
| Zürich, Nansenstrasse 5/7 | 32 730 000.00 | 47 130 000.00 | 1 241 232.55 | 900.00 | 1 240 332.55 |
| Zürich, Querstrasse 6 | 731 697.00 | 4 275 000.00 | 82 986.00 | 0.00 | 82 986.00 |
| Zürich, Schulstrasse 34, 36 | 7 471 000.00 | 12 260 000.00 | 273 330.00 | 1 875.00 | 271 455.00 |
| Total II | 238 786 697.00 | 390 676 000.00 | 7 721 848.94 | 333 637.45 | 7 388 211.49 |

¹ Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten aktiviert (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrende Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnlichem).

| Leerstandquote (Segment Immobilien) % | Leerfläche per 30.06.2015 m ² % | | Grund- stücksfläche m ² | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ² | Baujahr | Renovationsjahr/-art | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis |
|--|--|------------|--|--|-----------|----------------------|--------------|-----------------------------------|
| 5.6 | 0 | 0.0 | 307 | nein | 1957 | 1997 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 6 514 | nein | 1898 | 2010 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 114 | nein | 1981 | | 30.06.1998 | Alleineigentum |
| 1.2 | 449 | 1.9 | 10 162 | nein | 2007 | | 26.06.2003 | Miteigentum 242/1000 |
| 11.9 | 508 | 17.7 | 1 155 | nein | 1885 | 2007 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 046 | nein | 1983 | 2004 Innensanierung | 30.06.1998 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 024 | nein | 1983 | 2004 Innensanierung | 30.06.1998 | Alleineigentum im Teilbaurecht |
| 7.7 | 84 | 100.0 | 1 970 | ja ³ | 1972 | 2009 Teilsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum mit Konzession |
| 0.2 | 0 | 0.0 | 1 534 | ja ³ | 1957 | 1999 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 720 | nein | 1965 | 2008 Innensanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 7.3 | 136 247 | 8.6 | 1 195 894 | | | | | |
| 12.9 | 270 | 9.8 | 389 | nein | 1984 | | 01.07.1999 | Alleineigentum |
| 9.7 | 422 | 25.2 | 1 321 | nein | 1960/1969 | 1989 Totalsanierung | 01.06.2000 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 591 | nein | 1974/1985 | 1994 Teilsanierung | 15.09.2004 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 165 | nein | 1423 | 1984 Teilsanierung | 01.07.2007 | Alleineigentum |
| 0.0 | 11 | 0.1 | 9 224 | nein | 2008 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 15.0 | 2 359 | 16.5 | 8 752 | ja ⁸ | 2015 | | n.a. | Alleineigentum |
| 0.0 | | | | | | | | |
| 0.1 | 12 | 0.2 | 1 740 | nein | 1985 | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 280 | nein | 1927 | 1990 Totalsanierung | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.7 | 0 | 0.0 | 697 | nein | 1915 | 1995 Totalsanierung | 01.07.1999 | Alleineigentum |
| 4.3 | 3 074 | 7.2 | 23 159 | | | | | |

² 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.

³ Kein Handlungsbedarf

⁴ Bei Bau weitgehend saniert

⁵ Nur Parzelle 4415

⁶ Permanente Überwachung

⁷ Vor Erstellung saniert

⁸ Mit Neubau saniert

DETAILANGABEN PER 30.06.2015

| Ort, Adresse | Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung) | Fair Value | Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 | Leerstandsverlust 01.01.–30.06.2015 | Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–30.06.2015 |
|---|--|-------------------------|---|--|---|
| BAULAND | | | | | |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Parkplatz | 3 050 000.00 | 3 300 000.00 | 105 501.20 | 4 320.00 | 101 181.20 |
| Dietikon, Bodacher | 100 000.00 | 0.00 | 8 499.90 | 0.00 | 8 499.90 |
| Dietikon, Bodacher/Im Maienweg | 2 564 923.00 | 1 997 600.00 | 150.00 | 0.00 | 150.00 |
| Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten | 1 508 972.00 | 1 840 400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Genève Aéroport, Route de Pré-Bois | 5 540 622.42 | 7 338 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage | 5 335 000.00 | 7 120 000.00 | 54 622.50 | 0.00 | 54 622.50 |
| Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin | 7 017 000.00 | 8 999 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10 | 604 000.00 | 3 607 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Oberbüren, Buchental/Parkplatz | 694 112.00 | 705 700.00 | 14 612.10 | 0.00 | 14 612.10 |
| Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx | 15 269 000.00 | 17 280 000.00 | 42 613.80 | 0.00 | 42 613.80 |
| Spreitenbach, Joosacker 7 | 1.00 | 0.00 | 26 438.40 | 0.00 | 26 438.40 |
| Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld | 1 455 000.00 | 4 618 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Total III | 43 138 630.42 | 56 805 700.00 | 252 437.90 | 4 320.00 | 248 117.90 |
| LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE | | | | | |
| Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b | 25 834 000.00 | 27 480 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpostpark | 1 745 000.00 | 2 504 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark ² | 228 172 000.00 | 144 180 000.00 | 70 871.40 | 0.00 | 70 871.40 |
| Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost ³ | 12 994 000.00 | 12 994 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost ³ | 5 843 000.00 | 5 843 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Total IV | 274 588 000.00 | 193 001 000.00 | 70 871.40 | 0.00 | 70 871.40 |
| Gesamttotal | 7 276 191 108.66 | 9 904 908 980.00 | 236 957 837.31 | 16 980 950.60 | 219 976 886.71 |
| IC-Eliminationen mit anderen Segmenten | | | –27 219 250.76 | | –27 219 250.76 |
| Drittmiettertrag, Segment Retail und Gastro | | | 8 525 878.92 | | 8 525 878.92 |
| Drittmiettertrag eigene Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter | | | 12 029 928.00 | | 12 029 928.00 |
| Subtotal Konzern, excl. zugemieteter Liegenschaften | | | 230 294 393.47 | 16 980 950.60 | 213 313 442.87 |
| Miettertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter | | | 11 927 093.00 | | 11 927 093.00 |
| Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften | | | 242 221 486.47 | 16 980 950.60 | 225 240 535.87 |

¹ Unter den Anschaffungskosten werden sämtliche mit dem Erwerb von Grundstücken entstandenen Kosten aktiviert (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Verkaufsprovisionen, wertvermehrnde Investitionen sowie Fremdkapitalkosten bei Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnlichem).

² 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

³ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

| Leerstandsquote (Segment Immobilien) % | Leerfläche per 30.06.2015 | | Grund- stücksfläche m ² | Eintrag im Kataster der belasteten Standorte ² | Baujahr | Renovationsjahr/-art | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis |
|---|------------------------------|------------|--|--|-----------|-----------------------------|--------------|----------------------------|
| | m ² | % | | | | | | |
| 4.1 | 0 | 0.0 | 5 440 | ja ³ | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 13 615 | ja | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 249 | nein | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 3 825 | ja | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 631 | nein | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 2 156 | nein | 2003 | | 29.10.2009 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 4 414 | ja ³ | | | 01.01.2014 | Miteigentum 574/1000 |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 5 895 | nein | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 825 | nein | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 28 429 | nein | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 16 405 | ja | | | 29.10.2009 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 11 197 | nein | | | 22.12.2003 | Alleineigentum |
| 1.7 | 0 | 0.0 | 105 081 | | | | | |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 7 115 | nein | 2014–2016 | | 17.04.2014 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 11 700 | nein | | | 01.03.2000 | Alleineigentum im Baurecht |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 8 270 | nein | 1979 | 2013–2015 Totalsanierung | 31.10.1999 | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 132 | ja ⁸ | 2012–2015 | | n.a. | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 1 315 | ja ⁸ | 2012–2015 | | n.a. | Alleineigentum |
| 0.0 | 0 | 0.0 | 29 532 | | | | | |
| 7.2 | 139 321 | 8.5 | 1 353 666 | | | | | |
| 7.4 | | | | | | | | |

² 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.

³ Kein Handlungsbedarf

⁴ Bei Bau weitgehend saniert

⁵ Nur Parzelle 4415

⁶ Permanente Überwachung

⁷ Vor Erstellung saniert

⁸ Mit Neubau saniert

OBJEKTSTRUKTUR

| Ort, Adresse | Läden | | | Büros, Praxisräume usw. | | | Kinos und Restaurants | | | Leben und Wohnen im Alter | | |
|--|--------|----------------|------|----------------------------|----------------|-------|--------------------------|----------------|------|------------------------------|----------------|-------|
| | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % |
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | | | | | | | | |
| Aarau, Bahnhofstrasse 23 | 4 | 1 258 | 60.8 | 2 | 255 | 12.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14, verkauft | | | | | | | | | | | | |
| Amriswil, Weinfelderstrasse 74 | 6 | 1 287 | 41.7 | 2 | 21 | 0.7 | 3 | 1 284 | 41.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Baden, Bahnhofstrasse 2 | 5 | 914 | 93.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Baden, Weite Gasse 34, 36 | 2 | 590 | 37.7 | 7 | 632 | 40.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Aeschenvorstadt 2-4 | 9 | 946 | 15.1 | 8 | 3 997 | 63.8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Barfüsserplatz 3 | 4 | 1 809 | 46.8 | 5 | 1 284 | 33.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Centralbahnplatz 9/10 | 2 | 123 | 8.5 | 7 | 548 | 38.0 | 4 | 302 | 20.9 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Elisabethenstrasse 15 | 8 | 889 | 20.8 | 6 | 3 092 | 72.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3 | 3 | 1 250 | 43.6 | 10 | 1 444 | 50.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Freie Strasse 36 | 4 | 1 442 | 59.4 | 6 | 330 | 13.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Freie Strasse 68 | 2 | 887 | 14.4 | 10 | 4 597 | 74.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19 | 2 | 285 | 4.3 | 11 | 4 863 | 72.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 1 120 | 23.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860 | 0 | 0 | 0.0 | 4 | 737 | 82.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E | 0 | 0 | 0.0 | 52 | 32 321 | 86.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Hochbergerstrasse 62 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Hochbergerstrasse 70/Stücki Shoppingcenter | 108 | 32 506 | 60.0 | 8 | 4 347 | 8.0 | 19 | 9 815 | 18.1 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Messeplatz 12/Messeturm | 2 | 165 | 0.7 | 25 | 13 068 | 54.2 | 14 | 10 048 | 41.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Peter Merian-Strasse 80 | 0 | 0 | 0.0 | 25 | 7 770 | 85.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Basel, Rebgrasse 20 | 6 | 4 361 | 47.2 | 6 | 1 025 | 11.1 | 2 | 1 263 | 13.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Belp, Aemmenmattstrasse 43 | 0 | 0 | 0.0 | 43 | 7 052 | 76.2 | 2 | 493 | 5.3 | 0 | 0 | 0.0 |
| Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 110 | 8 650 | 100.0 |
| Berlingen, Seestrasse 110 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1 882 | 100.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Bahnhofplatz 9 | 6 | 1 090 | 67.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Genfergasse 14 | 1 | 654 | 4.1 | 7 | 13 428 | 85.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Laupenstrasse 6 | 3 | 856 | 41.4 | 11 | 1 031 | 49.9 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena | 1 | 115 | 0.2 | 2 | 8 229 | 17.8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Schwarztorstrasse 48 | 0 | 0 | 0.0 | 14 | 6 168 | 75.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 20 650 | 67.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Wankdorffallee 4/Hauptsitz Post/Majowa | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 31 692 | 94.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Weltpoststrasse 5 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 17 365 | 66.5 | 3 | 1 170 | 4.5 | 0 | 0 | 0.0 |
| Biel, Solothurnstrasse 122 | 7 | 2 487 | 74.9 | 3 | 91 | 2.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Brugg, Hauptstrasse 2 | 6 | 2 545 | 60.4 | 3 | 174 | 4.1 | 2 | 147 | 3.5 | 0 | 0 | 0.0 |
| Buchs, St. Gallerstrasse 5 | 1 | 236 | 13.2 | 5 | 1 072 | 60.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Burgdorf, Emmentalstrasse 14 | 2 | 953 | 46.2 | 4 | 896 | 43.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Burgdorf, Industrie Buchmatt | 2 | 352 | 2.9 | 16 | 644 | 5.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44 | 20 | 8 311 | 23.7 | 94 | 20 754 | 59.2 | 2 | 283 | 0.8 | 0 | 0 | 0.0 |
| Cham, Dorfplatz 2 | 1 | 122 | 11.4 | 8 | 656 | 61.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Conthey, Route Cantonale 2 | 9 | 1 775 | 71.6 | 7 | 114 | 4.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Conthey, Route Cantonale 4 | 9 | 4 347 | 86.3 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 150 | 3.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Conthey, Route Cantonale 11 | 6 | 5 273 | 72.0 | 10 | 558 | 7.6 | 1 | 51 | 0.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Dietikon, Bahnhofplatz 11/Neumattstrasse 24 | 1 | 347 | 19.5 | 7 | 1 001 | 56.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Dietikon, Kirchstrasse 20 | 6 | 445 | 23.5 | 5 | 1 232 | 65.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |

| Lagerräume | | | Übrige kommerzielle Räume | | | Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP | | | 1-1½ Zimmer | 2-2½ Zimmer | 3-3½ Zimmer | 4-4½ Zimmer | 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen | | | Total Gewerbeobjekte und Wohnungen, ohne GA/EP/PP | |
|------------|-------|------|---------------------------|-------|------|-------------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------|-----|------|---|-------|
| Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² |
| 4 | 556 | 26.9 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 2069 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 2069 |
| 4 | 159 | 5.2 | 6 | 332 | 10.8 | 21 | 3083 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 21 | 3083 |
| 1 | 65 | 6.6 | 0 | 0 | 0.0 | 6 | 979 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 6 | 979 |
| 2 | 169 | 10.8 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 1391 | 88.9 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 174 | 11.1 | 13 | 1565 |
| 11 | 1320 | 21.1 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 6263 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 6263 |
| 3 | 768 | 19.9 | 3 | 3 | 0.1 | 15 | 3864 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 15 | 3864 |
| 5 | 169 | 11.7 | 18 | 146 | 10.1 | 36 | 1288 | 89.3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 154 | 10.7 | 37 | 1442 |
| 8 | 284 | 6.7 | 0 | 0 | 0.0 | 22 | 4265 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 22 | 4265 |
| 3 | 176 | 6.1 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 2870 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 2870 |
| 4 | 279 | 11.5 | 12 | 378 | 15.6 | 26 | 2429 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 26 | 2429 |
| 3 | 632 | 10.3 | 2 | 43 | 0.7 | 17 | 6159 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 6159 |
| 12 | 1415 | 21.1 | 0 | 0 | 0.0 | 25 | 6563 | 98.0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 133 | 2.0 | 26 | 6696 |
| 0 | 0 | 0.0 | 2 | 0 | 0.0 | 2 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 2 | 0 |
| 1 | 500 | 10.5 | 7 | 3162 | 66.1 | 13 | 4782 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 4782 |
| 4 | 126 | 14.0 | 2 | 34 | 3.8 | 10 | 897 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 897 |
| 35 | 1859 | 5.0 | 6 | 3261 | 8.7 | 93 | 37441 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 93 | 37441 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 78 | 6372 | 11.8 | 32 | 1129 | 2.1 | 245 | 54169 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 245 | 54169 |
| 9 | 772 | 3.2 | 6 | 40 | 0.2 | 56 | 24093 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 56 | 24093 |
| 10 | 1340 | 14.7 | 0 | 0 | 0.0 | 35 | 9110 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 35 | 9110 |
| 27 | 2418 | 26.2 | 13 | 164 | 1.8 | 54 | 9231 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 54 | 9231 |
| 21 | 1516 | 16.4 | 4 | 194 | 2.1 | 70 | 9255 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 70 | 9255 |
| 0 | 0 | 0.0 | 1 | 0 | 0.0 | 111 | 8650 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 111 | 8650 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1882 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1882 |
| 4 | 526 | 32.5 | 1 | 0 | 0.0 | 11 | 1616 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 1616 |
| 2 | 103 | 0.7 | 1 | 1616 | 10.2 | 11 | 15801 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 15801 |
| 1 | 6 | 0.3 | 4 | 100 | 4.8 | 19 | 1993 | 96.4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 74 | 3.6 | 20 | 2067 |
| 3 | 62 | 0.1 | 5 | 37942 | 81.9 | 11 | 46348 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 46348 |
| 2 | 1873 | 23.0 | 2 | 107 | 1.3 | 18 | 8148 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 18 | 8148 |
| 1 | 3544 | 11.6 | 5 | 6107 | 20.0 | 7 | 30301 | 99.3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 209 | 0.7 | 8 | 30510 |
| 1 | 1648 | 4.9 | 1 | 310 | 0.9 | 10 | 33650 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 33650 |
| 47 | 5719 | 21.9 | 19 | 1869 | 7.2 | 85 | 26123 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 85 | 26123 |
| 9 | 508 | 15.3 | 3 | 52 | 1.6 | 22 | 3138 | 94.5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 182 | 5.5 | 23 | 3320 |
| 12 | 1280 | 30.4 | 9 | 65 | 1.5 | 32 | 4211 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 32 | 4211 |
| 2 | 326 | 18.3 | 1 | 15 | 0.8 | 9 | 1649 | 92.4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 135 | 7.6 | 10 | 1784 |
| 3 | 177 | 8.6 | 1 | 35 | 1.7 | 10 | 2061 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 2061 |
| 3 | 10689 | 89.3 | 7 | 281 | 2.3 | 28 | 11966 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 11966 |
| 47 | 5206 | 14.8 | 17 | 530 | 1.5 | 180 | 35084 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 180 | 35084 |
| 4 | 289 | 27.1 | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 1067 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 1067 |
| 3 | 492 | 19.8 | 3 | 99 | 4.0 | 22 | 2480 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 22 | 2480 |
| 3 | 302 | 6.0 | 9 | 239 | 4.7 | 22 | 5038 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 22 | 5038 |
| 12 | 1170 | 16.0 | 5 | 143 | 2.0 | 34 | 7195 | 98.2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 129 | 1.8 | 35 | 7324 |
| 1 | 435 | 24.4 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1783 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1783 |
| 6 | 217 | 11.5 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 1894 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 1894 |

OBJEKTSTRUKTUR

| Ort, Adresse | Läden | | | Büros, Praxisräume usw. | | | Kinos und Restaurants | | | Leben und Wohnen im Alter | | |
|---|--------|----------------|------|----------------------------|----------------|------|--------------------------|----------------|------|------------------------------|----------------|-------|
| | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % |
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | | | | | | | | |
| Dietikon, Zentralstrasse 12 | 2 | 1 336 | 40.9 | 7 | 201 | 6.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Dübendorf, Bahnhofstrasse 1 | 2 | 296 | 17.7 | 3 | 990 | 59.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Eyholz, Kantonsstrasse 79 | 4 | 1 218 | 92.2 | 4 | 75 | 5.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 80 | 9 528 | 100.0 |
| Frauenfeld, Zürcherstrasse 305 | 5 | 2 362 | 54.7 | 6 | 801 | 18.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3 | 12 | 3 335 | 66.9 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 158 | 3.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Centre Rhône-Fusterie | 4 | 8 527 | 76.2 | 1 | 29 | 0.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Place Cornavin 10 | 2 | 486 | 17.5 | 13 | 307 | 11.1 | 13 | 1 683 | 60.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Place du Molard 2–4 | 11 | 2 539 | 35.4 | 21 | 4 046 | 56.4 | 1 | 155 | 2.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Route de Meyrin 49 | 0 | 0 | 0.0 | 24 | 8 677 | 85.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11 | 5 | 1 107 | 66.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Rue de Rive 3 | 6 | 931 | 50.1 | 6 | 556 | 29.9 | 2 | 178 | 9.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Genève, Rue du Rhône 48–50 | 12 | 14 796 | 44.3 | 43 | 11 147 | 33.3 | 2 | 2 395 | 7.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59, verkauft | | | | | | | | | | | | |
| Gossau, Wilerstrasse 82 | 7 | 3 664 | 78.1 | 5 | 98 | 2.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille | 56 | 18 649 | 51.8 | 2 | 313 | 0.9 | 12 | 6 929 | 19.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Grand-Lancy, Route des Jeunes 12 | 2 | 427 | 3.3 | 18 | 4 855 | 38.0 | 8 | 5 477 | 42.9 | 0 | 0 | 0.0 |
| Heimberg, Gurnigelstrasse 38 | 3 | 1 290 | 83.6 | 5 | 43 | 2.8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Horgen, Zugerstrasse 22, 24 | 1 | 264 | 11.0 | 14 | 1 820 | 75.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44 | 7 | 2 372 | 94.7 | 5 | 42 | 1.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Lachen, Seidenstrasse 2 | 1 | 213 | 13.9 | 6 | 1 035 | 67.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre | 2 | 853 | 8.4 | 30 | 5 707 | 56.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Lausanne, Rue du Pont 5 | 9 | 10 520 | 50.6 | 46 | 4 840 | 23.3 | 1 | 1 910 | 9.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande | 5 | 4 104 | 61.3 | 8 | 939 | 14.0 | 2 | 111 | 1.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Locarno, Parking Centro | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Locarno, Via delle Monache 8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2 | 8 | 2 344 | 72.5 | 1 | 89 | 2.8 | 2 | 149 | 4.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 98 | 10 533 | 100.0 |
| Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora | 9 | 6 868 | 69.4 | 16 | 1 203 | 12.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Luzern, Schwänenplatz 3 | 1 | 163 | 10.8 | 5 | 946 | 62.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Luzern, Weggisgasse 20, 22 | 5 | 987 | 76.8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62 | 2 | 262 | 2.3 | 48 | 8 844 | 78.3 | 1 | 532 | 4.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Meilen, Seestrasse 545 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 15 | 2 458 | 100.0 |
| Meyrin, Route de Meyrin 210 | 1 | 733 | 65.6 | 3 | 49 | 4.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7 | 0 | 0 | 0.0 | 19 | 2 188 | 70.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking | 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 |
| Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14 | 6 | 3 137 | 45.5 | 7 | 1 695 | 24.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10 | 10 | 4 287 | 33.2 | 9 | 1 694 | 13.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oberbüren, Buchental 2 | 2 | 2 226 | 34.3 | 5 | 116 | 1.8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oberbüren, Buchental 3 | 2 | 485 | 20.7 | 5 | 762 | 32.5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oberbüren, Buchental 3a | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oberbüren, Buchental 4 | 16 | 3 676 | 38.5 | 2 | 1 937 | 20.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oberbüren, Buchental 5 | 0 | 0 | 0.0 | 3 | 199 | 12.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oberwil, Mühlemattstrasse 23 | 3 | 1 046 | 63.4 | 5 | 69 | 4.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1 | 43 | 15 755 | 78.9 | 4 | 636 | 3.2 | 2 | 283 | 1.4 | 0 | 0 | 0.0 |

| Lagerräume | | | Übrige kommerzielle Räume | | | Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP | | | 1-1½ Zimmer | 2-2½ Zimmer | 3-3½ Zimmer | 4-4½ Zimmer | 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen | | | Total Gewerbeobjekte und Wohnungen, ohne GA/EP/PP | |
|------------|------|-------|---------------------------|------|------|-------------------------------------|-------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------|------|------|---|-------|
| Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² |
| 9 | 1518 | 46.5 | 4 | 211 | 6.5 | 22 | 3266 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 22 | 3266 |
| 6 | 385 | 23.0 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 1671 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 1671 |
| 0 | 0 | 0.0 | 4 | 28 | 2.1 | 12 | 1321 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 12 | 1321 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 80 | 9528 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 80 | 9528 |
| 5 | 781 | 18.1 | 7 | 115 | 2.7 | 23 | 4059 | 94.0 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 4 | 260 | 6.0 | 27 | 4319 |
| 8 | 779 | 15.6 | 10 | 712 | 14.3 | 31 | 4984 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 31 | 4984 |
| 2 | 2630 | 23.5 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 11186 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 11186 |
| 5 | 181 | 6.5 | 7 | 120 | 4.3 | 40 | 2777 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 40 | 2777 |
| 5 | 266 | 3.7 | 7 | 172 | 2.4 | 45 | 7178 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 45 | 7178 |
| 15 | 1323 | 13.1 | 9 | 36 | 0.4 | 48 | 10036 | 99.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 83 | 0.8 | 49 | 10119 |
| 4 | 570 | 34.0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1677 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1677 |
| 4 | 152 | 8.2 | 5 | 43 | 2.3 | 23 | 1860 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 23 | 1860 |
| 23 | 3042 | 9.1 | 23 | 2046 | 6.1 | 103 | 33426 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 103 | 33426 |
| 3 | 501 | 10.7 | 13 | 426 | 9.1 | 28 | 4689 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 4689 |
| 43 | 6045 | 16.8 | 65 | 4098 | 11.4 | 178 | 36034 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 178 | 36034 |
| 19 | 1743 | 13.7 | 7 | 263 | 2.1 | 54 | 12765 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 54 | 12765 |
| 3 | 108 | 7.0 | 4 | 102 | 6.6 | 15 | 1543 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 15 | 1543 |
| 2 | 324 | 13.5 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 2408 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 2408 |
| 2 | 76 | 3.0 | 3 | 16 | 0.6 | 17 | 2506 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 2506 |
| 2 | 284 | 18.5 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1532 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1532 |
| 26 | 2497 | 24.7 | 13 | 1066 | 10.5 | 71 | 10123 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 71 | 10123 |
| 16 | 2097 | 10.1 | 19 | 1435 | 6.9 | 91 | 20802 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 91 | 20802 |
| 7 | 682 | 10.2 | 14 | 364 | 5.4 | 36 | 6200 | 92.7 | 0 | 0 | 5 | 1 | 0 | 6 | 490 | 7.3 | 42 | 6690 |
| 5 | 50 | 100.0 | 5 | 0 | 0.0 | 10 | 50 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 50 |
| 2 | 239 | 93.4 | 1 | 17 | 6.6 | 3 | 256 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 3 | 256 |
| 5 | 477 | 14.8 | 13 | 173 | 5.4 | 29 | 3232 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 29 | 3232 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 98 | 10533 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 98 | 10533 |
| 8 | 953 | 9.6 | 11 | 868 | 8.8 | 44 | 9892 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 44 | 9892 |
| 3 | 283 | 18.7 | 1 | 8 | 0.5 | 10 | 1400 | 92.6 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 112 | 7.4 | 11 | 1512 |
| 2 | 298 | 23.2 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1285 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1285 |
| 17 | 714 | 6.3 | 22 | 950 | 8.4 | 90 | 11302 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 90 | 11302 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 15 | 2458 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 15 | 2458 |
| 1 | 175 | 15.7 | 4 | 160 | 14.3 | 9 | 1117 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1117 |
| 9 | 693 | 22.2 | 1 | 236 | 7.6 | 29 | 3117 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 29 | 3117 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 9 | 160 | 13.9 | 7 | 35 | 3.0 | 29 | 1058 | 91.8 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 95 | 8.2 | 30 | 1153 |
| 6 | 759 | 11.0 | 4 | 12 | 0.2 | 23 | 5603 | 81.3 | 1 | 0 | 2 | 7 | 1 | 11 | 1293 | 18.8 | 34 | 6896 |
| 21 | 5918 | 45.8 | 9 | 966 | 7.5 | 49 | 12865 | 99.5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 60 | 0.5 | 50 | 12925 |
| 7 | 4045 | 62.4 | 5 | 99 | 1.5 | 19 | 6486 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 19 | 6486 |
| 5 | 739 | 31.6 | 3 | 122 | 5.2 | 15 | 2108 | 90.0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 234 | 10.0 | 17 | 2342 |
| 9 | 2464 | 100.0 | 1 | 0 | 0.0 | 10 | 2464 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 2464 |
| 5 | 3934 | 41.2 | 1 | 0 | 0.0 | 24 | 9547 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 24 | 9547 |
| 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1207 | 73.2 | 12 | 1406 | 85.3 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 242 | 14.7 | 14 | 1648 |
| 5 | 477 | 28.9 | 6 | 59 | 3.6 | 19 | 1651 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 19 | 1651 |
| 23 | 2751 | 13.8 | 45 | 543 | 2.7 | 117 | 19968 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 117 | 19968 |

OBJEKTSTRUKTUR

| Ort, Adresse | Läden | | | Büros, Praxisräume usw. | | | Kinos und Restaurants | | | Leben und Wohnen im Alter | | |
|--|--------|----------------|------|----------------------------|----------------|------|--------------------------|----------------|------|------------------------------|----------------|-------|
| | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % |
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | | | | | | | | |
| Olten, Bahnhofquai 18 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 4 803 | 93.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Olten, Bahnhofquai 20 | 0 | 0 | 0.0 | 12 | 6 294 | 85.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Olten, Frohburgstrasse 1 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 936 | 78.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Olten, Frohburgstrasse 15 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1 657 | 88.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Olten, Solothurnerstrasse 201 | 1 | 991 | 62.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego | 3 | 2 778 | 23.3 | 22 | 7 650 | 64.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 1 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 106 | 10 802 | 100.0 |
| Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 106 | 10 925 | 100.0 |
| Otelfingen, Industriestrasse 19/21 | 0 | 0 | 0.0 | 50 | 13 320 | 16.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Otelfingen, Industriestrasse 31 | 0 | 0 | 0.0 | 25 | 4 002 | 34.6 | 1 | 48 | 0.4 | 0 | 0 | 0.0 |
| Payerne, Route de Bussy 2 | 1 | 5 055 | 84.0 | 4 | 263 | 4.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Petit-Lancy, Route de Chancy 59 | 0 | 0 | 0.0 | 20 | 15 423 | 69.6 | 1 | 1 237 | 5.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 95 | 11 660 | 100.0 |
| Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8 | 4 | 743 | 23.6 | 6 | 1 591 | 50.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Romanel, Chemin du Marais 8 | 11 | 5 996 | 88.3 | 1 | 14 | 0.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20 | 2 | 231 | 8.6 | 11 | 1 559 | 58.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Solothurn, Amthausplatz 1 | 2 | 602 | 17.9 | 7 | 1 942 | 57.9 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli | 1 | 855 | 87.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Spreitenbach, Müslistrasse 44 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 36 | 7.0 | 1 | 156 | 30.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark | 7 | 15 517 | 56.5 | 17 | 7 793 | 28.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1 562 | 37.4 | 4 | 2 180 | 52.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| St. Gallen, Spisergasse 12 | 5 | 885 | 82.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena | 52 | 23 028 | 57.8 | 10 | 3 818 | 9.6 | 10 | 1 600 | 4.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Sursee, Moosgasse 20 | 7 | 1 861 | 77.2 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 164 | 6.8 | 0 | 0 | 0.0 |
| Thalwil, Gotthardstrasse 40 | 1 | 90 | 9.1 | 7 | 570 | 57.8 | 1 | 130 | 13.2 | 0 | 0 | 0.0 |
| Thun, Bälliz 67 | 4 | 1 027 | 32.4 | 15 | 1 625 | 51.2 | 1 | 65 | 2.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 112 | 11 556 | 100.0 |
| Uster, Poststrasse 10 | 1 | 245 | 17.1 | 4 | 877 | 61.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Uster, Poststrasse 14/20 | 4 | 2 023 | 63.3 | 4 | 375 | 11.7 | 1 | 121 | 3.8 | 0 | 0 | 0.0 |
| Vernier, Chemin de l'Étang 72/Patio Plaza | 0 | 0 | 0.0 | 20 | 11 269 | 82.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Vevey, Rue de la Clergère 1 | 1 | 479 | 15.5 | 13 | 2 235 | 72.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Wabern, Nesslerenweg 30 | 0 | 0 | 0.0 | 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 |
| Winterthur, Theaterstrasse 17 | 0 | 0 | 0.0 | 31 | 10 420 | 73.7 | 3 | 198 | 1.4 | 0 | 0 | 0.0 |
| Winterthur, Untertor 24 | 4 | 953 | 69.9 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6 | 0 | 0 | 0.0 | 4 | 15 909 | 87.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zollikon, Bergstrasse 17, 19 | 1 | 554 | 26.1 | 5 | 939 | 44.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zollikon, Forchstrasse 452–456 | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 1 540 | 68.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zuchwil, Allmendweg 8/Riverside Business Park | 1 | 886 | 0.9 | 21 | 8 480 | 8.5 | 1 | 673 | 0.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center | 10 | 10 084 | 76.0 | 4 | 218 | 1.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1 | 0 | 0 | 0.0 | 25 | 14 267 | 90.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2 | 0 | 0 | 0.0 | 20 | 18 133 | 91.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Affolternstrasse 52/MF0-Gebäude | 0 | 0 | 0.0 | 3 | 1 476 | 53.2 | 1 | 715 | 25.8 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 21 574 | 92.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |

| Lagerräume | | | Übrige kommerzielle Räume | | | Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP | | | 1-1½ Zimmer | 2-2½ Zimmer | 3-3½ Zimmer | 4-4½ Zimmer | 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen | | | Total Gewerbeobjekte und Wohnungen, ohne GA/EP/PP | |
|------------|--------|------|---------------------------|--------|------|-------------------------------------|---------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------|-----|------|---|---------|
| Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² |
| 2 | 331 | 6.4 | 0 | 0 | 0.0 | 12 | 5 134 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 12 | 5 134 |
| 4 | 1 072 | 14.6 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 7 366 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 7 366 |
| 3 | 260 | 21.7 | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 1 196 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 1 196 |
| 7 | 225 | 12.0 | 1 | 0 | 0.0 | 15 | 1 882 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 15 | 1 882 |
| 2 | 502 | 31.5 | 2 | 99 | 6.2 | 5 | 1 592 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 1 592 |
| 5 | 1 186 | 9.9 | 6 | 333 | 2.8 | 36 | 11 947 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 36 | 11 947 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 106 | 10 803 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 106 | 10 803 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 106 | 10 925 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 106 | 10 925 |
| 67 | 62 852 | 78.2 | 30 | 3 980 | 5.0 | 147 | 80 152 | 99.7 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 214 | 0.3 | 149 | 80 366 |
| 13 | 6 622 | 57.3 | 14 | 888 | 7.7 | 53 | 11 560 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 53 | 11 560 |
| 1 | 429 | 7.1 | 4 | 271 | 4.5 | 10 | 6 018 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 6 018 |
| 12 | 4 796 | 21.6 | 18 | 712 | 3.2 | 51 | 22 168 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 51 | 22 168 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 95 | 11 660 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 95 | 11 660 |
| 12 | 809 | 25.7 | 1 | 0 | 0.0 | 23 | 3 143 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 23 | 3 143 |
| 7 | 709 | 10.4 | 5 | 72 | 1.1 | 24 | 6 791 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 24 | 6 791 |
| 13 | 882 | 33.0 | 0 | 0 | 0.0 | 26 | 2 672 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 26 | 2 672 |
| 5 | 811 | 24.2 | 0 | 0 | 0.0 | 14 | 3 355 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 14 | 3 355 |
| 1 | 125 | 12.8 | 0 | 0 | 0.0 | 2 | 980 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 2 | 980 |
| 1 | 21 | 4.1 | 5 | 304 | 58.8 | 8 | 517 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 517 |
| 4 | 3 975 | 14.5 | 3 | 0 | 0.0 | 31 | 27 285 | 99.3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 184 | 0.7 | 33 | 27 469 |
| 1 | 64 | 1.5 | 0 | 0 | 0.0 | 12 | 3 806 | 91.2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 4 | 369 | 8.8 | 16 | 4 175 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 885 | 82.7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 185 | 17.3 | 6 | 1 070 |
| 56 | 7 852 | 19.7 | 39 | 3 547 | 8.9 | 167 | 39 845 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 167 | 39 845 |
| 5 | 385 | 16.0 | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 2 410 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 2 410 |
| 4 | 196 | 19.9 | 1 | 0 | 0.0 | 14 | 986 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 14 | 986 |
| 5 | 338 | 10.7 | 1 | 0 | 0.0 | 26 | 3 055 | 96.3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 118 | 3.7 | 27 | 3 173 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 112 | 11 556 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 112 | 11 556 |
| 2 | 309 | 21.6 | 1 | 0 | 0.0 | 8 | 1 431 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 1 431 |
| 18 | 622 | 19.5 | 5 | 54 | 1.7 | 32 | 3 195 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 32 | 3 195 |
| 21 | 2 336 | 17.0 | 1 | 101 | 0.7 | 42 | 13 706 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 42 | 13 706 |
| 4 | 371 | 12.0 | 0 | 0 | 0.0 | 18 | 3 085 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 18 | 3 085 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 65 | 6 288 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 65 | 6 288 |
| 4 | 208 | 7.2 | 5 | 110 | 3.8 | 21 | 2 878 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 21 | 2 878 |
| 6 | 873 | 6.2 | 11 | 2 656 | 18.8 | 51 | 14 147 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 51 | 14 147 |
| 2 | 411 | 30.1 | 0 | 0 | 0.0 | 6 | 1 364 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 6 | 1 364 |
| 1 | 2 189 | 12.0 | 2 | 115 | 0.6 | 7 | 18 213 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 18 213 |
| 9 | 633 | 29.8 | 2 | 0 | 0.0 | 17 | 2 126 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 2 126 |
| 3 | 711 | 31.6 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 2 251 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 11 | 2 251 |
| 58 | 20 513 | 20.5 | 45 | 69 662 | 69.5 | 126 | 100 214 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 126 | 100 214 |
| 20 | 1 771 | 13.3 | 12 | 889 | 6.7 | 46 | 12 962 | 97.6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 312 | 2.4 | 48 | 13 274 |
| 19 | 1 535 | 9.7 | 0 | 0 | 0.0 | 44 | 15 802 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 44 | 15 802 |
| 6 | 1 781 | 8.9 | 0 | 0 | 0.0 | 26 | 19 914 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 26 | 19 914 |
| 1 | 585 | 21.1 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 2 776 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 2 776 |
| 4 | 1 775 | 7.6 | 1 | 71 | 0.3 | 18 | 23 420 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 18 | 23 420 |

OBJEKTSTRUKTUR

| Ort, Adresse | Läden | | | Büros, Praxisräume usw. | | | Kinos und Restaurants | | | Leben und Wohnen im Alter | | |
|---|------------|----------------|-------------|----------------------------|----------------|-------------|--------------------------|----------------|------------|------------------------------|----------------|------------|
| | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % |
| GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL | | | | | | | | | | | | |
| Zürich, Albisriederstrasse 203 | 0 | 0 | 0.0 | 21 | 8 251 | 61.4 | 1 | 2 087 | 15.5 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Bahnhofstrasse 42 | 3 | 855 | 42.7 | 5 | 893 | 44.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Bahnhofstrasse 69 | 1 | 121 | 10.9 | 12 | 865 | 77.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Bahnhofstrasse 106 | 1 | 141 | 11.8 | 6 | 635 | 53.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Brandschenkestrasse 25 | 2 | 392 | 3.0 | 16 | 11 412 | 86.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 144 | 19 343 | 100.0 |
| Zürich, Etzelstrasse 14 | 0 | 0 | 0.0 | 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 |
| Zürich, Fraumünsterstrasse 16 | 1 | 1 317 | 15.1 | 11 | 6 552 | 75.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey | 2 | 143 | 0.3 | 18 | 35 325 | 85.6 | 4 | 4 053 | 9.8 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower | 1 | 321 | 0.7 | 49 | 42 427 | 88.1 | 9 | 2 283 | 4.7 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag | 0 | 0 | 0.0 | 14 | 1 360 | 19.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Josefstrasse 53, 59 | 5 | 848 | 7.0 | 19 | 9 089 | 75.0 | 1 | 165 | 1.4 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 1 829 | 100.0 |
| Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 121 | 14 790 | 100.0 |
| Zürich, Maagplatz 1/Plattform | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 18 500 | 91.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Manessestrasse 85 | 2 | 375 | 4.6 | 12 | 5 577 | 69.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Ohmstrasse 11, 11a | 11 | 3 300 | 53.0 | 4 | 1 410 | 22.6 | 1 | 133 | 2.1 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Restelbergstrasse 108 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 672 | 100.0 |
| Zürich, Schaffhauserstrasse 339 | 1 | 219 | 12.7 | 5 | 1 197 | 69.4 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| 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 |
| Zürich, Siewerdstrasse 8 | 0 | 0 | 0.0 | 12 | 3 360 | 91.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Sihlcity | 86 | 10 013 | 42.4 | 26 | 5 838 | 24.7 | 17 | 4 463 | 18.9 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 | 1 | 110 | 3.8 | 22 | 1 974 | 68.9 | 3 | 390 | 13.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Stadelhoferstrasse 18 | 4 | 374 | 19.5 | 5 | 938 | 49.0 | 1 | 227 | 11.9 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Stadelhoferstrasse 22 | 7 | 356 | 11.6 | 7 | 1 562 | 50.9 | 1 | 140 | 4.6 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus | 1 | 73 | 86.9 | 1 | 11 | 13.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/ Sihlstrasse 20 | 7 | 675 | 10.9 | 10 | 4 026 | 64.9 | 1 | 131 | 2.1 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Talacker 21, 23 | 3 | 470 | 9.6 | 11 | 3 149 | 64.2 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Total I | 787 | 321 153 | 20.2 | 1 592 | 632 658 | 39.8 | 175 | 71 231 | 4.5 | 1 097 | 121 114 | 7.6 |
| GEMISCHTE LIEGENSCHAFTEN | | | | | | | | | | | | |
| Genève, Quai du Seujet 30 | 2 | 387 | 14.1 | 5 | 1 019 | 37.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| 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 |
| Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6 | 6 | 1 333 | 38.4 | 5 | 843 | 24.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| St. Gallen, Spisergasse 12 | 2 | 195 | 31.6 | 1 | 109 | 17.7 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Thônex, Rue de Genève 104–108 | 21 | 6 555 | 56.2 | 4 | 44 | 0.4 | 3 | 404 | 3.5 | 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 |
| Zürich, Hönggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22, verkauft | | | | | | | | | | | | |
| Zürich, Nansenstrasse 5/7 | 10 | 2 405 | 40.9 | 8 | 1 490 | 25.3 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Querstrasse 6 | 2 | 77 | 13.6 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Schulstrasse 34, 36 | 0 | 0 | 0.0 | 2 | 622 | 36.1 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Total II | 43 | 10 952 | 25.7 | 30 | 4 958 | 11.6 | 4 | 592 | 1.4 | 0 | 0 | 0.0 |

| Lagerräume | | | Übrige kommerzielle Räume | | | Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP | | | 1-1½ Zimmer | 2-2½ Zimmer | 3-3½ Zimmer | 4-4½ Zimmer | 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen | | | Total Gewerbeobjekte und Wohnungen, ohne GA/EP/PP | |
|-------------|---------------|-------------|---------------------------|---------------|-------------|-------------------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------|--------------|-------------|---|----------------|
| Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² |
| 12 | 2648 | 19.7 | 15 | 443 | 3.3 | 49 | 13429 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 49 | 13429 |
| 2 | 255 | 12.7 | 3 | 0 | 0.0 | 13 | 2003 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 13 | 2003 |
| 6 | 124 | 11.1 | 7 | 4 | 0.4 | 26 | 1114 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 26 | 1114 |
| 6 | 384 | 32.1 | 4 | 36 | 3.0 | 17 | 1196 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 1196 |
| 27 | 855 | 6.5 | 12 | 587 | 4.4 | 57 | 13246 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 57 | 13246 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 144 | 19343 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 144 | 19343 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 2080 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 2080 |
| 1 | 375 | 11.3 | 6 | 2556 | 76.7 | 8 | 3331 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 8 | 3331 |
| 21 | 825 | 9.5 | 2 | 0 | 0.0 | 35 | 8694 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 35 | 8694 |
| 3 | 1732 | 4.2 | 0 | 0 | 0.0 | 27 | 41253 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 27 | 41253 |
| 18 | 3084 | 6.4 | 2 | 27 | 0.1 | 79 | 48142 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 79 | 48142 |
| 19 | 1471 | 21.0 | 10 | 4168 | 59.6 | 43 | 6999 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 43 | 6999 |
| 27 | 2012 | 16.6 | 0 | 0 | 0.0 | 52 | 12114 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 52 | 12114 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 1829 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 28 | 1829 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 121 | 14790 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 121 | 14790 |
| 4 | 985 | 4.8 | 6 | 834 | 4.1 | 17 | 20319 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 17 | 20319 |
| 29 | 2126 | 26.3 | 1 | 9 | 0.1 | 44 | 8087 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 44 | 8087 |
| 18 | 1088 | 17.5 | 25 | 301 | 4.8 | 59 | 6232 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 59 | 6232 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 672 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 16 | 672 |
| 3 | 310 | 18.0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1726 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 9 | 1726 |
| 3 | 4691 | 12.8 | 8 | 2060 | 5.6 | 24 | 36771 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 24 | 36771 |
| 10 | 328 | 8.9 | 2 | 0 | 0.0 | 24 | 3688 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 24 | 3688 |
| 95 | 1813 | 7.7 | 43 | 1087 | 4.6 | 267 | 23214 | 98.2 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 420 | 1.8 | 283 | 23634 |
| 9 | 187 | 6.5 | 19 | 203 | 7.1 | 54 | 2864 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 54 | 2864 |
| 8 | 363 | 19.0 | 2 | 12 | 0.6 | 20 | 1914 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 20 | 1914 |
| 5 | 941 | 30.7 | 2 | 68 | 2.2 | 22 | 3067 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 22 | 3067 |
| 0 | 0 | 0.0 | 48 | 0 | 0.0 | 50 | 84 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 50 | 84 |
| 21 | 1188 | 19.1 | 17 | 185 | 3.0 | 56 | 6205 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 56 | 6205 |
| 21 | 1285 | 26.2 | 1 | 0 | 0.0 | 36 | 4904 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 36 | 4904 |
| 1538 | 266715 | 16.8 | 1019 | 171548 | 10.8 | 6208 | 1584419 | 99.6 | 21 | 3 | 18 | 17 | 7 | 66 | 5861 | 0.4 | 6274 | 1590280 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 7 | 1406 | 51.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 | 11 | 1342 | 48.8 | 18 | 2748 |
| 4 | 61 | 3.6 | 0 | 0 | 0.0 | 10 | 1080 | 64.4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 597 | 35.6 | 13 | 1677 |
| 3 | 125 | 3.6 | 0 | 0 | 0.0 | 14 | 2301 | 66.3 | 21 | 4 | 5 | 2 | 0 | 32 | 1171 | 33.7 | 46 | 3472 |
| 2 | 149 | 24.1 | 0 | 0 | 0.0 | 5 | 453 | 73.4 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 164 | 26.6 | 7 | 617 |
| 12 | 953 | 8.2 | 52 | 1022 | 8.8 | 92 | 8978 | 77.0 | 8 | 8 | 16 | 8 | 0 | 40 | 2684 | 23.0 | 132 | 11662 |
| 8 | 183 | 1.3 | 10 | 1414 | 9.9 | 18 | 1597 | 11.2 | 6 | 44 | 53 | 26 | 8 | 137 | 12692 | 88.8 | 155 | 14289 |
| 5 | 361 | 6.1 | 29 | 32 | 0.5 | 52 | 4288 | 72.9 | 0 | 5 | 2 | 9 | 1 | 17 | 1595 | 27.1 | 69 | 5883 |
| 0 | 0 | 0.0 | 9 | 40 | 7.1 | 11 | 117 | 20.7 | 3 | 3 | 0 | 1 | 0 | 7 | 448 | 79.3 | 18 | 565 |
| 1 | 135 | 7.8 | 0 | 0 | 0.0 | 3 | 757 | 44.0 | 0 | 1 | 3 | 9 | 0 | 13 | 964 | 56.0 | 16 | 1721 |
| 35 | 1967 | 4.6 | 100 | 2508 | 5.9 | 212 | 20977 | 49.2 | 38 | 66 | 79 | 56 | 23 | 262 | 21657 | 50.8 | 474 | 42634 |

OBJEKTSTRUKTUR

| Ort, Adresse | Läden | | | Büros, Praxisräume usw. | | | Kinos und Restaurants | | | Leben und Wohnen im Alter | | |
|--|------------|----------------|-------------|----------------------------|----------------|-------------|--------------------------|----------------|------------|------------------------------|----------------|------------|
| | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % | Anzahl | m ² | % |
| BAULAND | | | | | | | | | | | | |
| Basel, Hochbergerstrasse 60/Parkplatz | 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 |
| Dietikon, Bodacher/Im Maienweg | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 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 |
| Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin | 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 |
| Oberbüren, Buchental/Parkplatz | 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 |
| Spreitenbach, Joosacker 7 | 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 |
| Total III | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE | | | | | | | | | | | | |
| Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpostpark | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark ¹ | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost ² | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost ² | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Total IV | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 |
| Gesamttotal | 830 | 332 105 | 20.3 | 1 622 | 637 616 | 39.0 | 179 | 71 823 | 4.4 | 1 097 | 121 114 | 7.4 |

¹ 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

² Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

| Lagerräume | | | Übrige kommerzielle Räume | | | Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP | | | 1-1½ Zimmer | 2-2½ Zimmer | 3-3½ Zimmer | 4-4½ Zimmer | 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen | | | Total Gewerbeobjekte und Wohnungen, ohne GA/EP/PP | |
|------------|--------|-------|---------------------------|--------|------|-------------------------------------|---------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|-----------------|-------|-----|---|---------|
| Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² | % | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl | m² | % | Anzahl | m² |
| 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 | 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 | 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 | 0 | 0 | 0.0 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 409 |
| 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 | 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 | 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 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 1 | 409 | 100.0 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 409 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 1 | 409 |
| 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 | 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 | 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 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 100.0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| 1574 | 269091 | 16.5 | 1119 | 174056 | 10.7 | 6421 | 1605805 | 98.3 | 59 | 69 | 97 | 73 | 30 | 328 | 27518 | 1.7 | 6749 | 1633323 |

ANHANG

FINANZKALENDER 84

ADRESSE | KONTAKT 84

DISCLAIMER 84

FINANZKALENDER

| | Datum | Ort |
|---|----------------|--------|
| Medienmitteilung 1.–3. Quartal | November 2015 | n.a. |
| Jahresbericht per 31.12.2015 mit Bilanzmedienkonferenz | 15. März 2016 | Zürich |
| Generalversammlung Geschäftsjahr 2015 der Swiss Prime Site AG | 12. April 2016 | Olten |

ADRESSE | KONTAKT

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@swiss-prime-site.ch
www.swiss-prime-site.ch

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in englischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen enthalten sowie deren negative Entsprechung. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektive Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Angestellte, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.



Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17
Telefax +41 58 317 17 10 | info@swiss-prime-site.ch | www.swiss-prime-site.ch