

swiss prime insight

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2009


picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 31. DEZEMBER 2009

Wichtiges in Kürze	2
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	9
Corporate Governance	13
Nachhaltigkeitsbericht	31
Bericht des Bewertungsexperten	35
Finanzkommentar	41
Konzernrechnung	47
Bericht der Revisionsstelle	49
Konzerngesamtergebnisrechnung	50
Konzernbilanz	51
Konzerngeldflussrechnung	52
Konzerneigenkapitalnachweis	53
Anhang der Konzernrechnung	54
Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG	119
Bericht der Revisionsstelle	121
Erfolgsrechnung	122
Bilanz	123
Anhang der Jahresrechnung	124
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	129
Objektangaben	131
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	132/134/136/138/140/142/144
Allgemeine Objektangaben	133/135/137/139/141/143/145
Objektstruktur Teil 1, Gewerbe	146/148/150/152/154/156
Objektstruktur Teil 2, Wohnungen	147/149/151/153/155/157

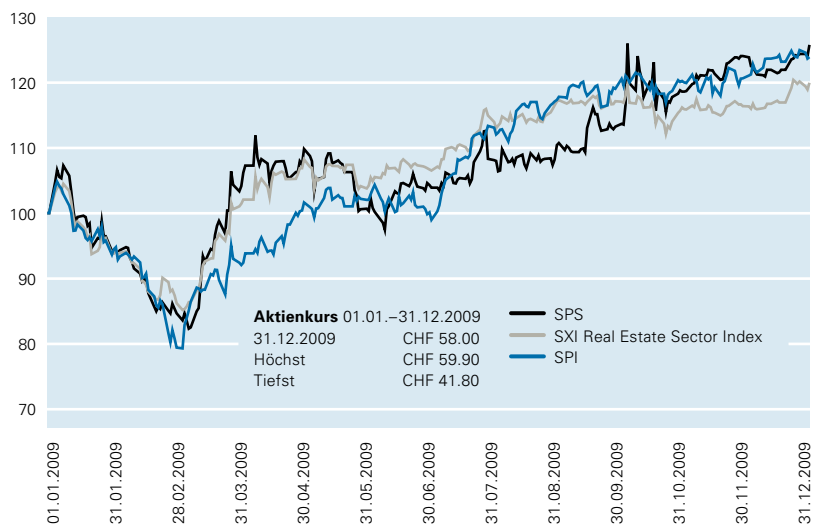
AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung in %
Konzern				
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 081.6	3 785.5	113.5
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	251.7	207.1	21.5
Warenumsatz	CHF Mio.	32.8	–	100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	223.3	200.9	11.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	219.4	200.9	9.2
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	53.9	42.3	27.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	187.4	116.4	61.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	190.5	116.4	63.7
Eigenkapital, vor Minderheitsanteilen	CHF Mio.	3 221.4	1 418.8	127.1
Eigenkapitalquote	%	37.8	37.0	2.2
Fremdkapital	CHF Mio.	5 273.5	2 411.4	118.7
Fremdkapitalquote	%	61.8	63.0	(1.9)
Minderheitsanteile	CHF Mio.	33.8	–	100.0
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital	%	0.4	–	100.0
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 528.7	3 830.2	122.7
ROE (gewichtet)	%	10.0	8.5	17.6
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.9	(12.2)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	109.7	77.5	41.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(180.0)	(56.6)	218.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	159.0	(20.4)	–
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	165.4	158.6	4.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	117.1	93.5	25.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	117.0	93.5	25.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	3.81	3.98	(4.3)
ROE (gewichtet)	%	6.5	6.9	(5.8)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Ertragssteuern

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

01.01.–31.12.2009



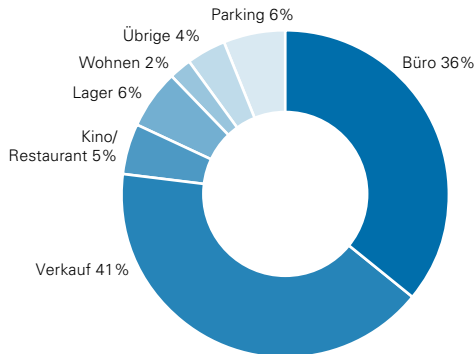
ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–31.12.2009)	31.12.2009	CHF 58.00
	Höchst	CHF 59.90
	Tiefst	CHF 41.80
Börsenkapitalisierung	31.12.2009	CHF Mio. 3 153.4
NAV vor latenten Steuern*	31.12.2009	CHF 71.22
	31.12.2008	CHF 66.01
	Veränderung	7.9%
NAV nach latenten Steuern*	31.12.2009	CHF 59.52
	31.12.2008	CHF 59.25
	Veränderung	0.5%
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	31.12.2009	CHF 6.09
	31.12.2008	CHF 4.95
	Veränderung	23.0%
Aktienstatistik	Total Namenaktien	54 368 714
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

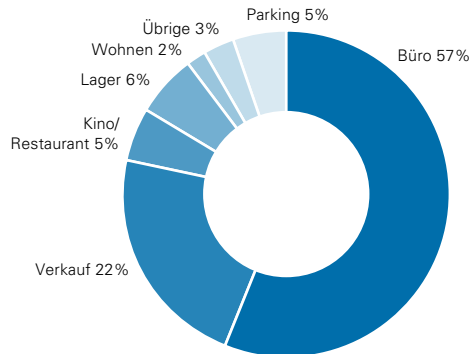
* Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheitsanteile werden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 31.12.2009

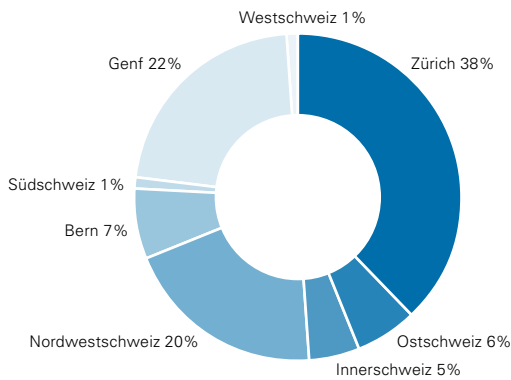


Basis: Nettomietertag per 31.12.2008

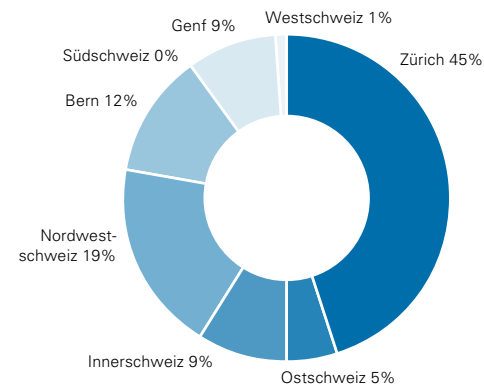


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 31.12.2009



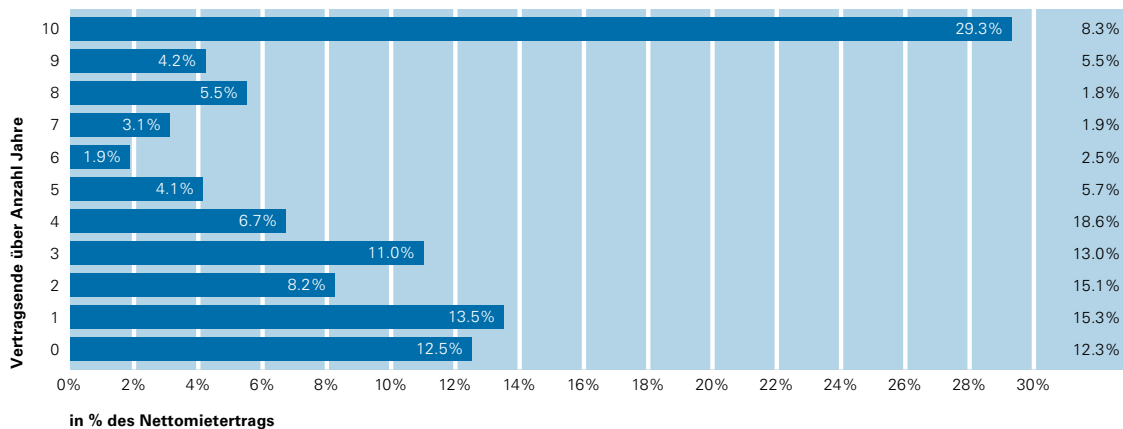
Basis: Marktwert per 31.12.2008



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 31.12.2009

31.12.2008



MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand («fair value»)	CHF Mio.	8 081.6	3 785.5	3 651.6	3 467.8	3 310.6
Immobilienbestand	Anzahl	230	110	118	123	135
Durchschnittliche						
Objektgrösse	CHF Mio.	35.1	34.4	30.9	28.2	24.5
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	251.7	207.1	204.2	191.1	188.2
Nettoobjektrendite	%	4.9	5.1	5.2	5.2	5.3
Ertragsausfallquote	%	4.0	4.5	4.9	6.3	6.3
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Warenumsatz, brutto	CHF Mio.	34.0	–	–	–	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(1.2)	–	–	–	–
Warenumsatz	CHF Mio.	32.8	–	–	–	–
Warenaufwand	CHF Mio.	17.8	–	–	–	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	15.0	–	–	–	–
Bruttogewinnmarge	%	45.7	–	–	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	223.3	200.9	308.6	179.9	146.0
EBIT	CHF Mio.	219.4	200.9	308.6	179.9	143.8
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	187.4	116.4	198.9	101.0	77.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	190.5	116.4	198.9	101.0	77.3
Eigenkapital,						
vor Minderheiten	CHF Mio.	3 221.4	1 418.8	1 329.6	1 388.8	1 355.9
Eigenkapitalquote	%	37.8	37.0	35.7	39.6	40.2
Fremdkapital						
Fremdkapitalquote	%	61.8	63.0	64.3	60.4	59.8
Minderheitsanteile						
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital	%	0.4	–	–	–	–
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 528.7	3 830.2	3 728.6	3 507.1	3 369.4
Durchschnittlicher						
Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	3.0	3.0	3.0	3.0
Durchschnittliche Rest- laufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals						
	Jahre	3.4	4.4	4.2	4.7	4.6
ROE (gewichtet)	%	10.0	8.5	14.6	7.4	7.0
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.9	7.2	4.6	4.2
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit*						
	CHF Mio.	109.7	77.5	85.3	87.7	45.8
Geldfluss aus Investi- tionstätigkeit*						
	CHF Mio.	(180.0)	(56.6)	(57.8)	(119.1)	(154.0)
Geldfluss aus Finanze- rungstätigkeit*						
	CHF Mio.	159.0	(20.4)	(28.5)	28.0	88.5

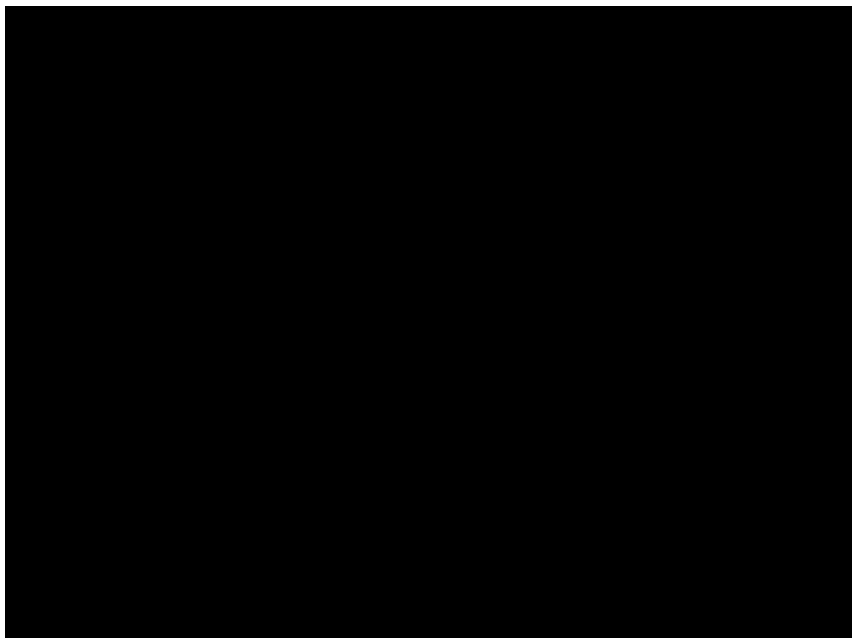
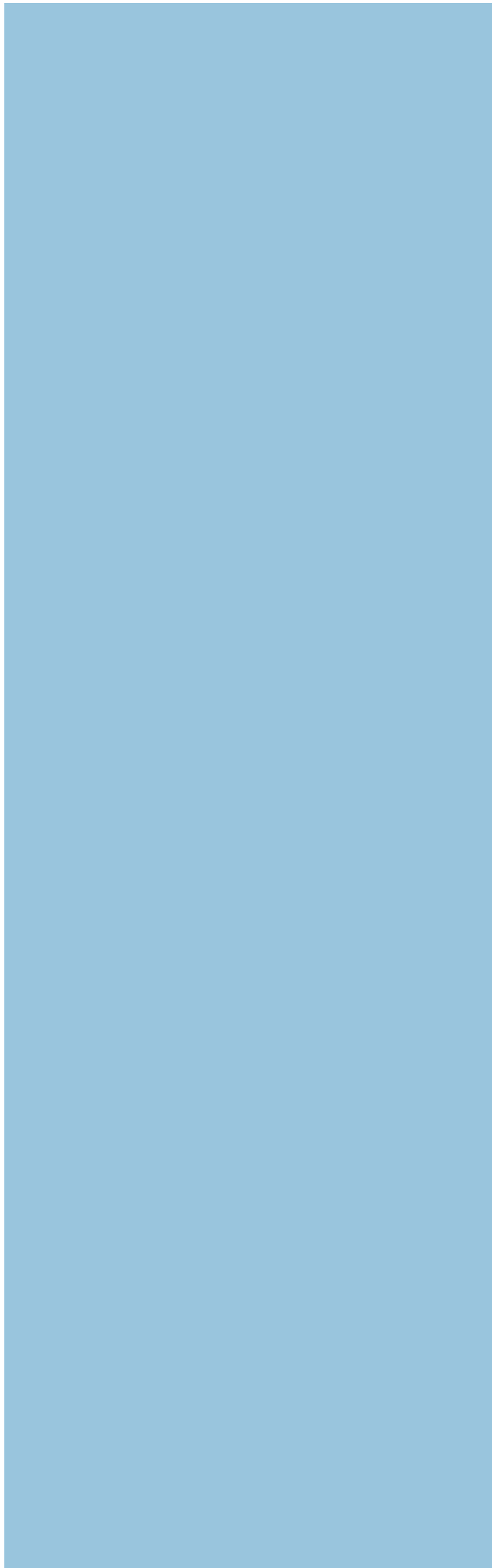
* Bei Änderungen der Vorjahreswerte infolge Umgliederung sind die jeweils letzten publizierten Zahlen angegeben.

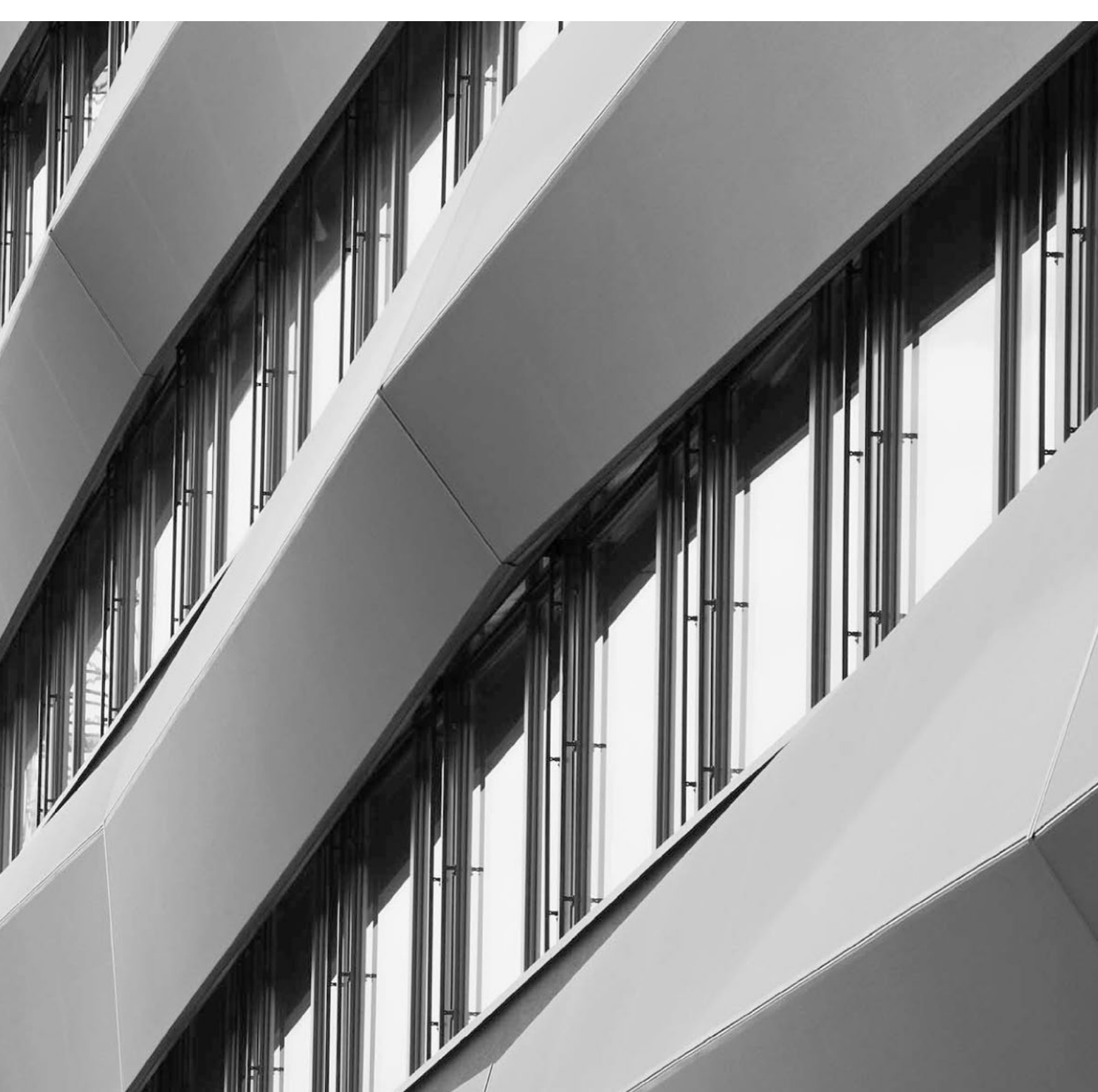
MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	165.4	158.6	150.1	146.3	138.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	117.1	93.5	85.3	80.4	74.6
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	117.0	93.5	85.3	80.4	74.6
ROE (gewichtet)	%	6.5	6.9	6.9	6.0	6.8
ROIC (gewichtet)	%	3.2	4.3	4.1	4.0	4.1
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	58.00	50.80	57.50	73.45	60.50
Aktienkurs Höchst	CHF	59.90	68.00	75.90	73.45	63.40
Aktienkurs Tiefst	CHF	41.80	49.30	57.50	60.50	56.30
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	6.09	4.95	8.13	3.94	3.67
NAV vor latenten Steuern	CHF	71.22	66.01	63.81	57.97	56.27
NAV nach latenten Steuern	CHF	59.52	59.25	57.52	54.14	52.98
Ausschüttung/ Nennwertreduktion	CHF	3.50**	3.40	3.40	3.10	2.80
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	6.0**	6.7	5.9	4.2	4.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	22.0	(6.7)	(17.9)	26.9	13.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	(2.4)	(1.1)	5.6	22.9	14.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	6.0	7.2	9.4	13.9	7.1
Prämie (+) / Discount (-)	%	(2.6)	(14.3)	0.0	35.7	14.2
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 153.4	1 303.2	1 475.1	1 884.3	1 552.0
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	25 653 598	25 653 598	25 653 598	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(1 465 828)	(2 122 988)	(1 183 939)	(20 310)	(29 331)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	30 751 332	23 530 610	24 469 659	25 633 288	25 624 267
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(245 982)	(1 708 529)	(2 537 784)	(2 510)	(59 849)
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 122 732	23 945 069	23 115 814	25 651 088	25 593 749

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Ertragssteuern

** Gemäss Antrag an die Generalversammlung





Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

VORWORT DES VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2009 stand ganz im Zeichen des Zusammengehens mit der Jelmoli-Gruppe. Der vorliegende Jahresabschluss 2009 der Swiss Prime Site AG schliesst bereits die Jelmoli Holding AG mit ein und ist daher mit dem Abschluss des Vorjahres nicht vergleichbar.

Die Übernahme der Jelmoli Holding AG ist für Swiss Prime Site ein tragendes Kapitel in ihrer zehnjährigen Geschichte. Die wichtigsten Etappen des Zusammenschlusses dieser zwei Unternehmungen seien kurz skizziert:

- Im April 2008 gab Jelmoli die geplante Trennung in eine Immobiliengesellschaft und eine Investmentgesellschaft bekannt. Sie wurde im März 2009 vollzogen.
- Im Februar 2009 kaufte die Jelmoli Holding AG 55.5% der Tivona AG und wurde dadurch alleinige Aktionärin dieser Gesellschaft. Der Marktwert des konsolidierten Immobilienportfolios erreichte CHF 4.1 Mrd.
- Ende Mai 2009 vereinbarte Swiss Prime Site mit Georg von Opel den Kauf eines Aktienpakets von rund 30% der Jelmoli Holding AG.
- Am 02.06.2009 kündigte Swiss Prime Site ein öffentliches Umtauschangebot an. Es wurde am 14.07.2009 lanciert. Nach Ablauf der Nachfrist am 16.10.2009 hielt Swiss Prime Site 98.4% der Jelmoli-Aktien.
- Am 22.10.2009 genehmigte die ausserordentliche Generalversammlung der Swiss Prime Site AG die erforderliche Kapitalerhöhung.
- Am 29.10.2009 wurde das öffentliche Umtauschangebot vollzogen. Seit diesem Datum sind die neuen Aktien kotiert.
- Anfang November 2009 begann die Integration der Jelmoli-Gruppe in die Aktivitäten von Swiss Prime Site und ihrer Partner. Der gesamte Integrationsprozess wird im ersten Semester 2010 abgeschlossen sein.

Die Integration der Jelmoli-Gruppe stärkt Swiss Prime Site in verschiedenen Aspekten. Mit den rund 120 Jelmoli-Immobilien erhöht sich einerseits der gesamte Immo-

lienbestand von CHF 3.8 Mrd. auf CHF 8.1 Mrd. und andererseits verbessert sich die Diversifizierung des Immobilienportfolios nachhaltig. Das Portfolio ist nach Nutzungen, Mietern und Wirtschaftsregionen noch idealer gestreut.

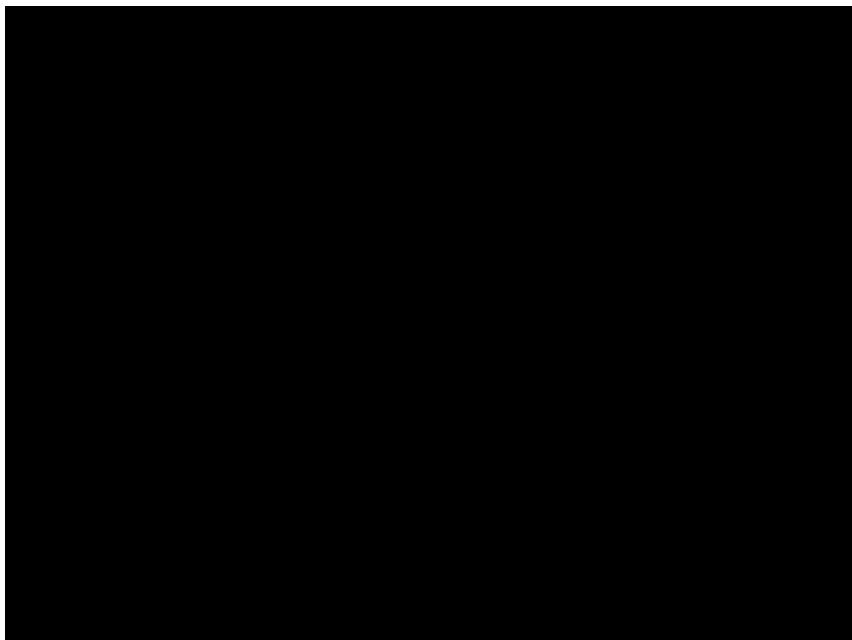
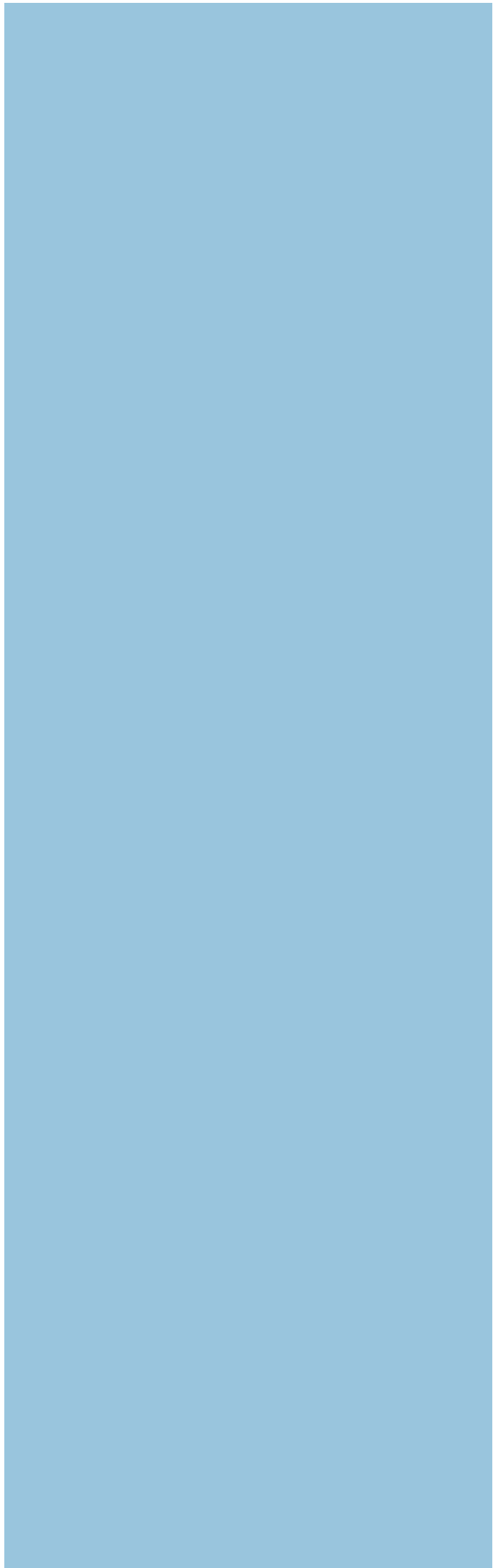
Der tragende Kern von Swiss Prime Site hat sich jedoch nicht verändert: Das hocheffiziente Geschäftsmodell, das auf einer schlanken Führungsstruktur mit kurzen Entscheidungswegen basiert, die Beständigkeit des Managements und die konsequent selektive Anlagestrategie sind wesentliche Erfolgsfaktoren. Ungeachtet des mengen- und wertmässigen «Quantensprungs» wird daher der hohe Qualitätsanspruch an Immobilien und Immobilienmanagement auch in Zukunft gewahrt bleiben.

Kontinuität prägt auch die Ausschüttungspolitik der Swiss Prime Site AG, die den Aktionären in der Vergangenheit durchwegs attraktive Renditen ermöglichte. Der Generalversammlung vom 21.04.2010 wird der Verwaltungsrat die Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie beantragen. Dieser Betrag soll wie üblich in der steuerlich interessanten Form einer Nennwertreduktion entrichtet werden. Auf dem Schlusskurs per Ende 2009 von CHF 58.00 ergibt sich daraus eine Barrendite von 6.0%.

Dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung danke ich sehr für die angenehme Zusammenarbeit und das grosse Engagement für die strategische Entwicklung von Swiss Prime Site.

Ich heisse die ehemaligen Jelmoli-Aktionäre in der Swiss Prime Site AG herzlich willkommen und danke allen Aktionärinnen und Aktionären für das in uns gesetzte Vertrauen.

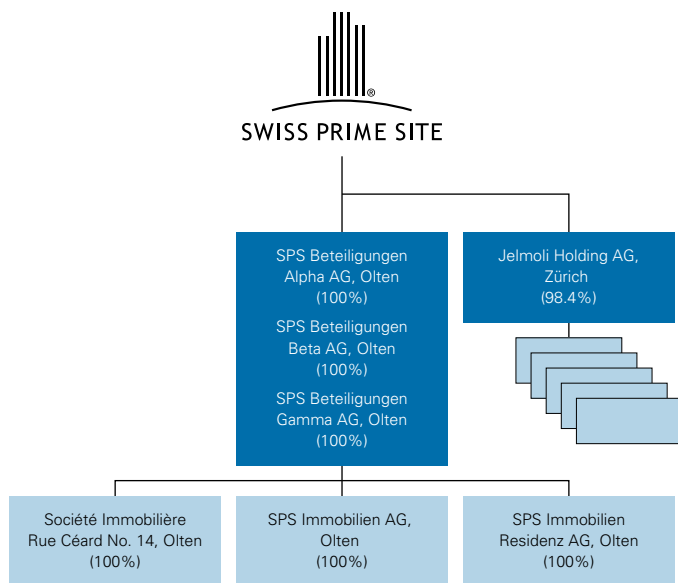
Hans Peter Wehrli





Corporate Governance

KONZERNSTRUKTUR



Im Berichtsjahr hat der Konzern die folgende strukturellen Änderung vorgenommen:

- Fusion der Maag Property Company AG, Olten, per 30.06.2009 in die SPS Immobilien AG, Olten
- Gründung der drei Subholdings SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, per 16.11.2009, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, per 20.11.2009, und SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, per 27.11.2009
- Liquidation der SPS Finance Ltd., Jersey, per 30.12.2009

BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2009	31.12.2008
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Maag Property Company AG, Olten, CH (per 30.06.2009 in SPS Immobilien AG fusioniert)	Immobilien-gesellschaft	–	100 000
Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	50	50
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungs-gesellschaft	650 000	–
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungs-gesellschaft	450 000	–
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungs-gesellschaft	300 000	–
SPS Finance Limited, Jersey (liquidiert per 30.12.2009)	Finanzierungs-gesellschaft	–	2 300
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	225 000	225 000
SPS Immobilien Residenz AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	36 000	36 000
Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 98.4%			
Au Grand Passage-Innovation SA, Genf, CH	Immobilien-gesellschaft	10 000	–
Bastra SA, Genf, CH	Immobilien-gesellschaft	1 000	–

Beteiligungen	Zweck	31.12.2009	31.12.2008
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Crispart SA, Basel, CH	Zwischenholdinggesellschaft	100	–
ECIF SA, Lausanne, CH	Immobilien-gesellschaft	50	–
GLPH SA, Genf, CH	Detailhandels-gesellschaft	100	–
Immobilien AAA Projekte AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandels-gesellschaft	6 600	–
Jelmoli EKZ St. Gallen AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	487	–
Jelmoli Eta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Holding AG, Zürich, CH	Holding-gesellschaft	42 879	–
Jelmoli Immobilien AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	50 000	–
Jelmoli Immobilien Service AG, Zürich, CH	Dienstleistungs-gesellschaft	400	–
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL	Beteiligungsgesellschaft	90	–
Jelmoli Jota AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Liegenschaften Eins AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	250	–
Jelmoli Liegenschaften Zwei AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Omikron AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Phi AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Real Estate Development AG, Basel, CH	Dienstleistungs-gesellschaft	100	–
Jelmoli Service AG, Zürich, CH	Dienstleistungs-gesellschaft	1 300	–
Jelmoli 038 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Niesenpark AG, Heimberg, CH	Immobilien-gesellschaft	1 200	–
Regina Kaufhaus AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	1 500	–
Retail Immobilien AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	22 400	–
Société Immobilière Grand Trèfle U SA, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	50	–
Tivona Alpha AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Beta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Chi AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Delta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Epsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Gamma AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Kappa AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Lambda AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Mü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Nü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Omega AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Parta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Parta II AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Parta III AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Pi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Psi AG, Basel, CH	Zwischenholdinggesellschaft	100	–
Tivona Rho AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Sigma AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	1 100	–
Tivona Tau AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Terra AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	2 850	–
Tivona Theta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Xi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Ypsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Zeta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 009 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 031 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 032 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 033 AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	3 600	–
Tivona 034 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 035 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 036 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 039 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–

		31.12.2009	31.12.2008
		Aktienkapital	Aktienkapital
		in CHF 1 000	in CHF 1 000
Beteiligungen	Zweck		
Tivona 040 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 041 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 042 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 71.6%			
Jelmoli Bonus Card AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	7 500	–
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH			
Beteiligung 30.5%	Immobilien-gesellschaft	1 000	–
Parkgest Holding SA, Genf, CH			
Beteiligung 38.2%	Parkhaus	4 750	–
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH			
Beteiligung 26.7%	Parkhaus	5 160	–

Bei allen Beteiligungen, mit Ausnahme der Jelmoli Holding AG (Valorennummer 66 847), handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese werden entsprechend ihrer Beteiligungsquote konsolidiert. Die Holding selber, die Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, ist an der SIX Swiss Exchange unter der Valorennummer 803 838 und

der ISIN-Nummer CH 000 803 838 9 kotiert. Die Börsenkapitalisierung der am 31.12.2009 der Swiss Prime Site AG betrug CHF 3 153.4 Mio., diejenige der Jelmoli Holding AG CHF 1 951.0 Mio., gerechnet auf dem Total von 4 287 894 ausstehenden Aktien.

AKTIONARIAT

Angaben per 31.12.2009

Streuung nach Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%*
1 bis 5 000	4 926	92.4	3 430 316	6.4
5 001 bis 50 000	304	5.7	4 959 588	9.1
50 001 bis 500 000	85	1.6	12 983 641	23.9
500 001 bis 1 282 679	8	0.2	7 260 600	13.4
1 282 680 und mehr	6	0.1	13 723 454	25.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	5 329	100.0	42 357 599	78.0
Dispobestand			12 011 115	22.0
Total ausgegebene Aktien			54 368 714	100.0

Streuung nach Ländern/Regionen	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Schweiz	5 115	96.0	34 592 031	88.3
Europa (ohne Schweiz)	183	3.4	6 860 688	10.7
Andere Länder	31	0.6	904 880	1.0
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	5 329	100.0	42 357 599	100.0

Streuung nach Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	4 558	85.6	7 467 357	17.6
Juristische Personen	317	5.9	16 559 684	39.1
Pensionskassen	228	4.3	9 410 032	22.2
Versicherungen	29	0.5	1 827 028	4.3
Fonds	65	1.2	3 249 581	7.7
Übrige	132	2.5	3 843 917	9.1
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	5 329	100.0	42 357 599	100.0

Der Gesellschaft sind per Stichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3.0%)	31.12.2009	31.12.2008
	Beteiligungsquote** in %	Beteiligungsquote** in %
Pelham Investments AG, Baar	8.2	n.a.
Wecken Klaus Rudolf, Bettingen	5.4	n.a.
Franklin Resources Inc., Fort Lauderdale, Florida	4.5	n.a.
Walter Fust, Freienbach	4.1	n.a.
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	3.0	5.6
Swiss Prime Site AG, Olten	n.a.	6.7
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	n.a.	5.0
Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich	n.a.	3.8
Pensionskasse der Schweizerischen Bundesbahnen, Bern	n.a.	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n.a.	3.5

* In % der ausgegebenen Aktien

** Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

KREUZBETEILIGUNGEN

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR AM 31.12.2009

Kapital	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	54 368 714	18.80	1 022 132
Genehmigtes Kapital	8 000 000	18.80	150 400
Bedingtes Kapital	8 000 000	18.80	150 400

Sämtliche ausstehenden Aktien sind stimm- und dividendenberechtigt. Es bestehen keine Vorzugsrechte.

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 22.10.2011 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre bleibt gewahrt. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 122.012 Mio. [CHF 67.044 Mio.] (6 490 000 [3 020 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 28.388 Mio. [CHF 33.522 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Aktienkapital 31.12.2006	25 653 598	28.70	736 258
Nennwertreduktion 06.07.2007	–	(3.10)	(79 526)
Aktienkapital 31.12.2007	25 653 598	25.60	656 732
Nennwertreduktion 27.06.2008	–	(3.40)	(87 222)
Aktienkapital 31.12.2008	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion 09.07.2009	–	(3.40)	(87 222)
Kapitalerhöhung 10.07.2009	4 480 000	18.80	84 224
Kapitalerhöhung 29.10.2009	24 235 116	18.80	455 620
Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Erläuterung 32 «Eigenkapital». Die Swiss Prime Site AG hat nur Namenaktien ausstehend.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann sich jeder Aktionär und Nutzniesser ins Aktienregister eintragen lassen. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Nutzniesser oder Aktionär nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist und die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben hat. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintrags- oder Stimmrechtsbeschränkungen.

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Am 03.02.2005 wurde von der Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 170.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2009 CHF 123.400 Mio.)
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich am 03.02., erstmals am 03.02.2006
Laufzeit	5 Jahre (03.02.2005–03.02.2010)
Wandelpreis	CHF 65.00 (am 31.12.2009 CHF 62.08)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	2 042 186 (SPS05)

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

2009 wurden Anteile der Wandelanleihe im Nominalwert von CHF 7.500 Mio. [CHF 39.100 Mio.] zurückgekauft. Somit beträgt die ausstehende Wandelanleihe am 31.12.2009 nominal CHF 123.400 Mio. [CHF 130.900 Mio.].

Aufgrund des Wandelpreises per 31.12.2009 von CHF 62.08 hätten maximal 1 987 758 neue Namenaktien à nominal CHF 18.80 ausgegeben werden können (entspricht einem Aktienkapital von maximal CHF 37.370 Mio.). Es haben keine Wandlungen stattgefunden. Die Wandelanleihe wurde nach dem Bilanzstichtag am 03.02.2010 zurückbezahlt.

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

Volumen	CHF 300.000 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

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

Jelmoli hatte für die Jahre 2005 bis 2007 als Teil der Entschädigung von Verwaltungsräten und Kadermitarbeitenden Optionen auf Jelmoli-Namenaktien ausgegeben. Diese Optionen unterlagen Sperrfristen bis ins Jahr 2013 und waren im Zeitpunkt der Akquisition durch Swiss Prime Site noch ausstehend. Infolge der Abspaltung von Athris aus dem Jelmoli-Konzern im März 2009 hatte Jelmoli einen Teil der ausstehenden Optionen angepasst, indem das Underlying neu einen Basket aus Jelmoli- und Athris-Aktien umfasste. Damit wurde eine Verpflichtung zur Lieferung von Athris-Aktien an gegenwärtige und ehemalige Mitarbeitende begründet, die keine Verpflichtung aus aktienbasierter Entschädigung darstellt.

Im Zusammenhang mit der Akquisition durch Swiss Prime Site wurde entschieden, sämtliche ausstehenden Optionen gegen Swiss Prime Site-Namenaktien auszutauschen (gegebenenfalls durch Kraftloserklärung der Optionen). Insgesamt umfasst der Austausch 342 156 Swiss Prime Site-Namenaktien (entsprechen CHF 6.433 Mio. Aktienkapital).

Die Abwicklung des Austauschs von Swiss Prime Site-Namenaktien gegen Optionen erfolgte am 25./26.02.2010. Die benötigten Swiss Prime Site-Namenaktien wurden, soweit vorhanden, durch eigene Aktien, beziehungsweise durch Zukäufe abgedeckt.

VERWALTUNGSRAT

Hans Peter Wehrli (1952), Zürich

Prof. Dr. oec. publ.

Präsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002 gewählt bis: GV 2011

Ausbildung: 1977 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, 1980 Promotion zum Dr. oec. publ., verschiedene Studienaufenthalte an amerikanischen Universitäten

Berufliche Tätigkeit: Hans Peter Wehrli ist seit 1993 Ordinarius für Betriebswirtschaftslehre und Inhaber des Lehrstuhls für Marketing an der Universität Zürich.

Neben dem Mandat bei der Swiss Prime Site AG hat Hans Peter Wehrli am 31.12.2009 Verwaltungsratsmandate bei der Belimo Holding AG, Hinwil (Präsident des Verwaltungsrats), und bei der Datacolor AG, Luzern (Mitglied des Verwaltungsrats).

Thomas Wetzel (1956), Küsnacht

Dr. iur. Rechtsanwalt

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 11.05.1999 gewählt bis: GV 2011

Ausbildung: 1981 Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften, Universität Zürich, 1983 Dissertation, Universität Basel, 1985 Anwaltspatent des Kantons Schaffhausen

Berufliche Tätigkeit: Thomas Wetzel ist seit 2003 Partner in der Anwaltskanzlei Wenger Plattner, Basel, Zürich und Bern. Er war zuvor als Rechtskonsulent beziehungsweise Rechtsanwalt in verschiedenen Kanzleien sowie als Sekretär am Obergericht des Kantons Schaffhausen tätig. Von 1988 bis 1997 war er in der Geschäftsleitung, die letzten Jahre als stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung, der Intershop Holding AG, Zürich. Thomas Wetzel ist Dozent am CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich.

Neben dem Vizepräsidium bei der Swiss Prime Site AG hat Thomas Wetzel am 31.12.2009 Verwaltungsratsmandate bei Hertsch & Cie AG, Zürich, Tanverco AG, Zürich, Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf, Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich, und Streiff AG, Aathal. Als Präsident des Verwaltungsrats ist er tätig bei Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon, EBV Immobilien AG, Urdorf, CCC Credit Card Center AG, Küsnacht, und Reinvest Select AG, Glattbrugg. Bei der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich,

ist er Präsident des Investment Committee, und in der Stiftung für Anästhesieforschung ist er Mitglied des Stiftungsrats.

Christopher Michael Chambers (1961), London

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009 gewählt bis: GV 2012

Berufliche Tätigkeit: Christopher M. Chambers arbeitete von 2005 bis 2008 als Berater für das Charities Office des Clarence House, HRH The Prince of Wales, London, und ist im Vorstand der Kensington Preparatory School, London. Von 2002 bis 2005 war er CEO der Man Investments Ltd und exekutives Mitglied der Konzernleitung (Main Board Director) der Man Group plc (weltweit führender Anbieter von alternativen Anlagen). Von 1997 bis 2002 arbeitete er als Managing Director und Head of European Equity Capital Markets der Credit Suisse First Boston und von 1990 bis 1997 als Direktor von Barclays de Zoete Wedd.

Neben dem Mandat bei der Swiss Prime Site AG ist Christopher M. Chambers am 31.12.2009 unter anderem Mitglied (Fellow) der Royal Society of Arts, Manufacturing and Commerce. Seit Dezember 2007 ist er nicht exekutiver Präsident des Verwaltungsrats der Jelmoli Holding AG, Zürich, und Mitglied des Ausschusses. Seit 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Evolution Group Plc, London.

Bernhard M. Hammer (1950), Kammersrohr

Dr. iur. Fürsprecher und Notar

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002 gewählt bis: GV 2010

Ausbildung: 1978 Abschluss Dr. iur. an der Universität Zürich, 1979 Abschluss Rechtsanwalt und Notar

Berufliche Tätigkeit: Von 1987 bis 1997 war Bernhard M. Hammer CEO der Stuag Holding, Bern, und von 1997 bis 1999 war er Mitglied des Verwaltungsrats und des Präsidiums der Batigroup AG, Basel. Zudem war er von 1990 bis 2007 Verwaltungsratspräsident der Comet Holding AG.

Neben dem Mandat bei der Swiss Prime Site AG hat Bernhard M. Hammer am 31.12.2009 unter anderem Verwaltungsratsmandate bei der Jelmoli Holding AG, Zürich, bei der Flumroc AG, Flums, der BASo Holding AG, Fribourg, der Sofisa Société Financière S.A., Fribourg, und der VINCI Energies Schweiz AG, Zürich.

Rudolf Huber (1955), Pfäffikon SZ

Dr. oec. publ.

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002 gewählt bis: GV 2012

Ausbildung: 1982 Lizenziat und 1985 Doktorat in Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit: Rudolf Huber wirkte in verschiedenen Industriefirmen im Finanzbereich, unter anderem von 1992 bis 2004 als Mitglied der Konzernleitung und Konzernfinanzchef (Chief Financial Officer) der Geberit-Gruppe, Rapperswil-Jona. Er ist heute als selbstständiger Unternehmensberater und nebenamtlicher Dozent an der Hochschule für Wirtschaft in Luzern tätig und hat einen Lehrauftrag an der Universität St. Gallen. Seit 2006 ist er zudem Präsident des CFO Forum Schweiz – CFOs.

Neben dem Mandat bei der Swiss Prime Site AG ist Rudolf Huber am 31.12.2009 Verwaltungsratspräsident der Looser Holding AG, Arbon, und hat unter anderem Verwaltungsratsmandate bei der Jelmoli Holding AG, Zürich, und der Georg Fischer AG, Schaffhausen, wo er zusätzlich Vorsitzender des Audit Committee ist.

Mario F. Seris (1955), Zürich

Lic. phil. I

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 27.04.2005 gewählt bis: GV 2010

Ausbildung: Mario F. Seris hat das Studium der Anglistik und der Pädagogik 1981 an der Universität Zürich abgeschlossen.

Berufliche Tätigkeit: Mario F. Seris ist seit 2005 Global Head Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG. Er leitete 1981 bis 1997 verschiedene Human-Resources-Bereiche der Credit Suisse AG, war 1997 Global Head Human Resources von Credit Suisse Asset Management und ab 2002 Chief Operating Officer von Credit Suisse Asset Management, Schweiz. Von Ende 2002 bis 2005 leitete er Credit Suisse Asset Management, Schweiz, als Chief Operating Officer und Chief Executive Officer.

Neben dem Mandat bei der Swiss Prime Site AG hat Mario F. Seris am 31.12.2009 Verwaltungsratsmandate bei der Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, der Credit Suisse (Guernsey) Limited, St. Peter Port, Guernsey, und ist Verwaltungsratspräsident bei der Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug. Zudem ist er Vorsitzender des Aufsichtsrats der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main.

Klaus Rudolf Wecken (1951), Bettingen

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009 gewählt bis: GV 2012

Ausbildung: Klaus Rudolf Wecken studierte Volkswirtschaft an der Universität Freiburg im Breisgau.

Berufliche Tätigkeit: Klaus Rudolf Wecken war von 1974 bis 1997 Mitbegründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz. Von 1999 bis 2009 war er Mitgründer und Hauptaktionär der Tivona AG, Basel, welche 2009 in die Jelmoli Holding AG, Zürich, integriert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute Klaus Rudolf Wecken diverse HiTec-Beteiligungen im DACH-Bereich auf.

Neben dem Mandat bei der Swiss Prime Site AG ist Klaus Rudolf Wecken am 31.12.2009 Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Seit 2008 ist er Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fairrank AG, Bregenz, und der Jedox AG, Freiburg.

Peter Wullschleger (1965), Oftringen

Sekretär des Verwaltungsrats

(nicht Mitglied des Verwaltungsrats)

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

Berufliche Tätigkeit: Peter Wullschleger ist Chief Financial Officer von Swiss Prime Site und Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Zudem untersteht ihm die Abteilung Property Management & Construction. Er begann 1986 seine Laufbahn bei der Credit Suisse AG im Finance & Controlling-Bereich. Zuvor war er bei der Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig. Seine kaufmännische Ausbildung absolvierte er bei der Ritex AG, Zofingen.

Peter Wullschleger hat am 31.12.2009 folgende Verwaltungsratsmandate der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Immobilien Residenz AG, Olten, Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, und SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten. Zudem ist er Verwaltungsrat bei der City Markt Aarau AG, Aarau. Peter Wullschleger ist Stiftungsratsvertreter der Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten, sowie Stiftungsrat der Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten.

Mit Ausnahme von Klaus Rudolf Wecken (deutscher Staatsangehöriger) sind alle Mitglieder des Verwaltungsrats im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft. Bei sämtlichen Verwaltungsräten handelt es sich um Nichtexekutivmitglieder, welche auch in den letzten drei Jahren nicht der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG oder einer Konzerngesellschaft angehört haben. Mit Ausnahme der Geschäftsbeziehungen (siehe Managementvertrag und Erläuterung 35 «Transaktionen mit Nahestehenden») bestehen keine weiteren wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Credit Suisse AG.

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

Wahlen und Amtszeit

Nach Ablauf der persönlichen Amtsdauer (maximal drei Jahre) muss das Mitglied durch die Generalversammlung neu gewählt werden. Eine gestaffelte Neuwahl des Verwaltungsrats wird angestrebt.

Mitglieder des Verwaltungsrats haben auf die ordentliche Generalversammlung desjenigen Jahres, in dem sie ihr 65. Altersjahr vollenden, ihren Rücktritt einzureichen.

Kompetenzregelung/Aufgaben des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat trifft die grundlegenden, für die Tätigkeit der Gesellschaft massgebenden Entscheide. Im Rahmen seiner Tätigkeit sorgt der Verwaltungsrat für eine gewinnorientierte und kompetente Führung der Gesellschaft durch die Geschäftsleitung nach Massgabe der Vorschriften von Statuten, Reglementen und den anwendbaren Gesetzesbestimmungen.

Der Verwaltungsrat handelt als Gesamtorgan. Er kann bei Bedarf aus seiner Mitte Ausschüsse bilden und diesen in separaten Reglementen oder durch Änderungen der bestehenden Organisationsreglemente Kompetenzen zuweisen.

Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben, soweit die Beschlüsse des Verwaltungsrats und das Organisationsreglement nichts Abweichendes vorsehen, keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Der Verwaltungsrat hat die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung der Gesellschaft. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren.

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Geschäftsleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften einem oder mehreren Ausschüssen, einzelnen Mitgliedern oder der Geschäftsleitung zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Der Verwaltungsrat kann auf vertraglicher Basis Dritte mit Geschäftsführungsaufgaben beauftragen.

Im laufenden Jahr fanden 15 Sitzungen und drei Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt.

Gestützt auf das Organisationsreglement hat der Verwaltungsrat zurzeit drei Ausschüsse (Audit Committee, Compensation Committee und Anlageausschuss), welche nachfolgend näher beschrieben werden.

AUDIT COMMITTEE

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Audit Committee sind in einem separaten Reglement festgehalten und umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

Überprüfung der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG bezüglich der finanziellen Berichterstattung, des Einhaltens von Gesetzen, Vorschriften, internen Reglementen und Richtlinien sowie hinsichtlich des Risikomanagements und der Überwachung der externen Gesellschaftsaktivitäten.

Überprüfung und Beurteilung der Unabhängigkeit sowie der Arbeit, der Revisionskosten, des Prüfungsumfangs und der Ergebnisse der externen Revisionsstelle, der Qualität, der Durchsetzung und der Offenlegung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie der Angemessenheit der finanziellen Kontrollmechanismen.

Überprüfung und Beurteilung der Unabhängigkeit und der Arbeit der Bewertungsexperten sowie der Bewertungsgrundsätze.

Im laufenden Jahr fanden drei Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Audit Committee statt.

Pro Jahr findet mindestens eine Sitzung mit der externen Revisionsstelle statt. Das Audit Committee macht sich aufgrund dieser Sitzung ein vertieftes Bild über die Tätigkeiten der Revisionsstelle und informiert den Verwaltungsrat über seine Erkenntnisse.

Das Audit Committee handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Das Audit Committee verfügt über ein Vorschlagsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Über seine Tätigkeit erstattet das Audit Committee dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und es stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Das Audit Committee setzt sich wie folgt zusammen:

Rudolf Huber, Präsident
Christopher M. Chambers, Mitglied (seit 22.10.2009)
Bernhard M. Hammer, Mitglied
Mario F. Seris, Mitglied

COMPENSATION COMMITTEE

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Compensation Committee sind in einem separaten Reglement festgehalten und umfassen im Wesentlichen folgende Bereiche:

Erarbeitung der Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Entschädigung des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, der Geschäftsleitung, des Real Estate Asset Manager, der Liegenschaftenverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten.

Das Compensation Committee überprüft die Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und der Geschäftsleitung festgesetzten Entschädigungsgrundsätze.

Das Compensation Committee handelt als Gesamt- und Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können

deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Das Compensation Committee verfügt über ein Vorschlagsrecht zuhanden des Gesamtverwaltungsrats.

Im laufenden Jahr fanden drei Sitzungen des Compensation Committee statt.

Über seine Tätigkeit erstattet das Compensation Committee dem Verwaltungsrat Bericht und es stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Das Compensation Committee setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Wetzler, Präsident
Mario F. Seris, Mitglied
Hans Peter Wehrli, Mitglied

ANLAGEAUSSCHUSS

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Anlageausschusses sind im Anlagereglement festgehalten und umfassen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien, welche im Anlagereglement festgehalten sind.

Der Anlageausschuss prüft die Akquisitions- und Devestitionsobjekte und unterbreitet der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat den Vorschlag für den Kauf respektive Verkauf der Liegenschaften.

Der Anlageausschuss übt seine Befugnisse als Gesamt- und Kollektivorgan aus. Seine Mitglieder haben keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Gesellschaft und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen. Der Anlageausschuss verfügt über ein Vorschlagsrecht gegenüber der Geschäftsleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat.

Im laufenden Jahr fanden vier Sitzungen des Anlageausschusses statt.

Über seine Tätigkeit erstattet der Anlageausschuss dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung Bericht und er stellt diesen die erforderlichen Anträge.

Der Anlageausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Markus Graf, Vorsitzender
Bernhard M. Hammer, Mitglied
Klaus R. Wecken, Mitglied (seit 22.10.2009)
Thomas Wetzel, Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

Markus Graf (1949), Feldbrunnen
Chief Executive Officer
Mitglied der Geschäftsleitung

In dieser Funktion seit: 01.12.2000

Ausbildung: diplomierter Architekt HTL/STV

Berufliche Tätigkeit: Nach Führungsaufgaben in mehreren Bau- und Immobilienunternehmen nahm Markus Graf 1995 seine leitende Tätigkeit bei der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, auf (Managing Director). Seit 01.12.2000 ist er Geschäftsführer von Swiss Prime Site.

Markus Graf ist Präsident des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Immobilien Residenz AG, Olten, Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, und SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten. Er hat Verwaltungsratsmandate bei der Wincasa AG, Winterthur, der Société Internationale de Placements, Basel, und ist Aufsichtsrat bei der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Zudem ist er Mitglied des Stiftungsrats der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich.

Im Schweizerischen Anlagefondsverband (Swiss Funds Association) ist er seit 2002 Vorsitzender des Fachausschusses «Immobilienanlagefonds». Ferner ist er Beirat des CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich.

Peter Wullschleger (1965), Oftringen
Chief Financial Officer
Mitglied der Geschäftsleitung

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

Berufliche Tätigkeit: Peter Wullschleger ist Chief Financial Officer von Swiss Prime Site und Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Zudem untersteht ihm die Abteilung Property Management & Construction. Er begann 1986 seine Laufbahn bei der Credit Suisse AG im Finance & Controlling-Bereich. Zuvor war er bei der Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig. Seine kaufmännische Ausbildung absolvierte er bei der Ritex AG, Zofingen.

Peter Wullschleger hat am 31.12.2009 folgende Verwaltungsratsmandate der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Immobilien Residenz AG, Olten, Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, und SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten. Zudem ist er Verwaltungsrat bei der City Markt Aarau AG, Aarau. Peter Wullschleger ist Stiftungsratsvertreter der Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten, sowie Stiftungsrat der Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten.

Peter Lehmann (1958), Wilen bei Wollerau
Chief Investment Officer
Mitglied der Geschäftsleitung

In dieser Funktion seit: 01.03.2002

Ausbildung: 1978 Abschluss als Hochbauplaner an der GIB Solothurn

Berufliche Tätigkeit: Peter Lehmann ist seit 1991 bei der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, tätig und leitete die Bereiche Construction und Acquisition Schweiz für die Immobilienprodukte der Credit Suisse AG. Seit 2002 ist er Chief Investment Officer von Swiss Prime Site. Er führte 2004 bis 2009 den Development-Bereich des Real Estate Asset Management

(Managing Director) und ist heute Senior Advisor Real Estate. Vor seiner Tätigkeit innerhalb der Credit Suisse AG arbeitete er als Regionenleiter Bau bei der Fondsleitung der Schweizerischen Volksbank und als Projektleiter Architektur bei der W. Thommen AG, Trimbach.

Peter Lehmann hat am 31.12.2009 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Immobilien Residenz AG, Olten, Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, sowie SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten.

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft.

GRUNDZÜGE DER KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung sind detailliert in einem Organisations- und Kompetenzreglement geregelt.

Der Verwaltungsrat hat die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung der Gesellschaft. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren.

Die Geschäftsleitung ist für die operative Führung der Gesellschaft zuständig und vertritt die Gesellschaft gegen aussen.

An den Sitzungen des Audit Committee und des Compensation Committee nimmt ebenfalls der Chief Financial Officer als Vertreter der Geschäftsleitung teil. An der Sitzung des Audit Committee im Frühjahr nimmt zudem die externe Revisionsstelle teil.

An die Verwaltungsratsitzungen sind die Geschäftsleitungsmitglieder eingeladen.

AUSGESTALTUNG DER INFORMATIONS- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung orientiert den Verwaltungsrat regelmässig (mindestens quartalsweise) ausführlich mit einem standardisierten Reporting über den Geschäftsverlauf. Mittels dieses Reportings kann der Verwaltungsrat die

Geschäftsleitung und ihre Handlungen überwachen. Das Audit Committee, das Compensation Committee und der Anlageausschuss orientieren den Verwaltungsrat anlässlich der regelmässigen Sitzungen über ihre Tätigkeiten.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Grundhonorare der Verwaltungsräte

Funktion	Grundhonorar ab 2010 in CHF 1 000	Grundhonorar bis 2009 in CHF 1 000	Spesen- pauschale in CHF 1 000
Verwaltungsratspräsident	250	150	3
Verwaltungsratsvizepräsident	125	75	3
Verwaltungsratsmitglied	110	60	3
Sekretär Verwaltungsrat	15	15	3
Vorsitzender Audit Committee	30	15	3
Mitglied Audit Committee	20	15	3
Vorsitzender Compensation Committee	20	10	3
Mitglied Compensation Committee	15	10	3
Mitglied Anlageausschuss	20	15	5

Das Grundhonorar der Verwaltungsräte wird je zur Hälfte in bar und in Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Es bestehen keine sonstigen Beteiligungsprogramme.

Die Aktien werden am Ende des Geschäftsjahrs auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Die gelieferten Aktien unterliegen einer vierjährigen Sperrfrist.

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppengesellschaften wird nur einmal ausgerichtet.

Bei Mehrfachfunktionen wird maximal eine Spesenpauschale von CHF 0.006 Mio. ausbezahlt.

Die Grundhonorare werden durch das Compensation Committee vorgeschlagen und durch den Verwaltungsrat beschlossen.

Für die Tätigkeit der Personen in der Funktion als Mitglieder der Geschäftsleitung werden keine separaten Grundhonorare/Saläre ausbezahlt, sofern sie im Anstellungsverhältnis zum Asset Manager stehen, da diese in der Managementgebühr enthalten sind. Ein Mitglied der Geschäftsleitung ist im Anlageausschuss vertreten, und ein weiteres Mitglied der Geschäftsleitung ist zugleich Sekretär des Verwaltungsrats. Die diesbezüglichen Honorare sind in den Entschädigungen enthalten und nicht Bestandteil der Managementgebühr.

Weitere Angaben zu Honoraren und Aktienbesitz des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der Mitglieder der Ausschüsse befinden sich in Erläuterung 35 «Transaktionen mit Nahestehenden» und im Anhang des Einzel-

abschlusses der Swiss Prime Site AG im Anhang 10 «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung» des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG.

Optionen

Ausser den unter «Wandelanleihen und Optionen» beschriebenen Kaderoptionen aus der Übernahme der Jelmoli-Gruppe, die am 25./26.02.2010 gegen Swiss Prime Site-Namenaktien ausgetauscht wurden, sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Aufgrund des Mehraufwands für die Erarbeitung des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Jelmoli Holding AG und alle Verhandlungen wurden gesamthaft zusätzliche Honorare von CHF 0.300 Mio. ausgerichtet. Weitere Angaben sind im Anhang des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG im Anhang 10 «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung» des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG enthalten.

Für die Zeit vom 29.10.2009 bis 31.12.2009 wurden von der Jelmoli-Gruppe CHF 0.080 Mio. für Verwaltungsrats-honorare und CHF 0.001 Mio. für Spesenentschädigungen an Vertreter der Swiss Prime Site im Jelmoli-Verwaltungsrat ausgerichtet.

Organdarlehen

Zurzeit sind keine Organdarlehen ausstehend.

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

Die aktuellen Statuten sind auf der Homepage www.swiss-prime-site.ch unter der Rubrik Unternehmen/Corporate Governance abrufbar. Nachstehend der Hinweis auf ausgewählte Statutenartikel:

- Aktienbuch und Eintragungsbestimmungen (Artikel 5)
- Befugnisse der Generalversammlung (Artikel 8)
- Einberufung/Traktandierung der Generalversammlung (Artikel 10)
- Stimmrecht und Beschlussfassung (Artikel 12)
- Besonderes Quorum (Artikel 13)

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 $\frac{1}{3}$ % der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein

Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Weitere Bestimmungen, Vereinbarungen oder Pläne bestehen nicht.

REVISIONSSTELLE

Dauer des Mandats und Amtsdauer der leitenden Revisorin

Gesetzliche Revisionsstelle von Swiss Prime Site ist seit der Gründung (1999) die KPMG Klynveld Peat Marwick Goerdeler SA (beziehungsweise KPMG AG seit 2009), Badenerstrasse 172, 8004 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche vollkonsolidierten schweizerischen Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site AG als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Die leitende Revisorin ist seit 01.01.2007 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet (vorbehaltlich der jeweiligen Wiederwahl der Revisionsstelle) mit dem Geschäftsjahr 2013.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.150 Mio. sowie von CHF 0.005 Mio. für die im Juli 2009 durchgeführte Nennwertreduktion in Rechnung gestellt. Swiss Prime Site rechnet für das Geschäftsjahr 2009 mit Gesamtkosten für die ordentliche Revision inklusive Umstrukturierung in der Höhe von circa CHF 1.330 Mio.

Im Zusammenhang mit Steuerberatungen sind von den mit CHF 0.200 Mio. geschätzten Honoraren CHF 0.090 Mio. belastet worden.

MANAGEMENTVERTRÄGE

Swiss Prime Site hat das Asset Management der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, übertragen. Sämtliche Details sind im Managementvertrag vom August 2001 geregelt. Der Vertrag wurde im November 2007 um zehn Jahre verlängert und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, erstmals per 31.12.2017, schriftlich gekündigt werden. Die Parteien sind zudem berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigen Gründen jederzeit per sofort zu kündigen.

Grundsatz

Swiss Prime Site beauftragt die Credit Suisse AG mit der Ausführung, der Überwachung und der Betreuung der finanziellen Angelegenheiten der Gesellschaft, der administrativen und technischen Verwaltung und dem Controlling der Liegenschaften. Die Credit Suisse AG unterstützt, berät, erstellt Anträge und wickelt die Liegenschaftentransaktionen im Rahmen des Anlagereglements von Swiss Prime Site ab.

Management Fee (Basisentschädigung)

Pro Jahr 0.22–0.33% des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals).

	in CHF Mrd.	in %
Teil am Gesamtvermögen	bis 1.5	0.33
Nächster Teil am Gesamtvermögen	bis 3.0	0.31
Nächster Teil am Gesamtvermögen	ab 3.0	0.25
Nächster Teil am Gesamtvermögen	ab 4.5	0.22

Baumanagement (Bautreuhand, Bauherrenvertretung)

Die Kommission für das Baumanagement beträgt 2.00% der jeweiligen Gesamtbaukosten (Erstellung von Bauten, umfassende Renovationen und Umbauten).

Kauf- und Verkaufskommission

1.50–5.00% des Kauf- beziehungsweise Verkaufspreises (ohne Kauf-/Verkaufskosten) jeder durch Swiss Prime Site erworbenen, eingebrachten oder verkauften Liegenschaft:

	in CHF Mio.	in %
Kauf- und Verkaufspreis	unter 1.0	5.00
Kauf- und Verkaufspreis	unter 3.0	3.00
Kauf- und Verkaufspreis	ab 3.0	1.50

Bei grossen Transaktionen, wie zum Beispiel Paketkäufen oder Firmenübernahmen, treffen die Parteien eine separate Entschädigungsvereinbarung.

Die Entschädigungen an den Asset Manager sind in Erläuterung 35 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen.

INFORMATIONSPOLITIK**Rhythmus**

Die Gesellschaft publiziert halbjährlich einen Newsletter, welcher über die aktuellen Ereignisse des vergangenen Halbjahres informiert. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts sowie der quartalsweisen Medienmitteilungen mit ausgewählten Unternehmenszahlen, welche sich nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) richten.

Andere Informationsmedien

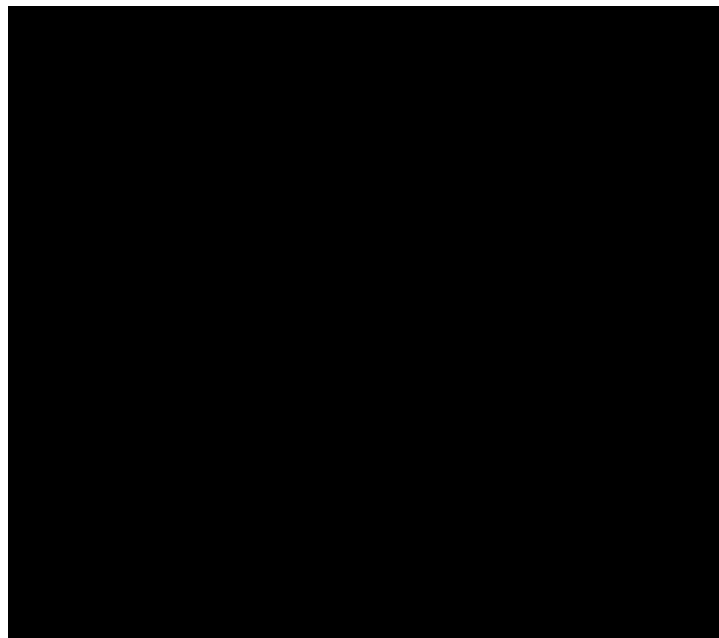
Weitere Informationen über die Gesellschaft befinden sich auf der Website www.swiss-prime-site.ch.

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN SEIT BILANZSTICHTAG

Am 20.01.2010 wurde erfolgreich eine Wandelanleihe in der Höhe von CHF 300.000 Mio. platziert. Diese Anleihe ist als 5-jährige traditionelle Wandelanleihe strukturiert und weist einen Coupon von 1.875% auf, zahlbar jährlich nachträglich. Der Wandelpreis beträgt per Ausgabe CHF 71.89 pro Aktie (Wandelprämie von 22.5%). Die Anleihen haben einen Nominalwert von CHF 5 000 und sind ab 02.03.2010 bis 06.01.2015 in Namenaktien der Swiss Prime Site AG wandelbar.

Der noch ausstehende Betrag von CHF 123.400 Mio. der 5-jährigen Wandelanleihe mit einer Laufzeit von 2005 bis 2010 (SPS05) wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Es sind keine weiteren wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.





Nachhaltigkeitsbericht

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Grundsätze

Als Gesellschaft, die in Immobilien investiert und dabei eine langfristige Anlagestrategie verfolgt, ist die Swiss Prime Site AG seit ihrer Gründung auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. In der Regel werden Immobilien gekauft oder entwickelt, um sie im Bestand zu halten und sie laufend an die Bedürfnisse des Markts anzupassen.

Swiss Prime Site versteht Nachhaltigkeit als eine Verpflichtung, der sie sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene nachlebt. In Zukunft wird Swiss Prime Site ihre Neubauprojekte und vermehrt auch ihre Bestandesliegenschaften nach anerkannten Standards bewerten und zertifizieren lassen. Dadurch schafft Swiss Prime Site die Transparenz, die es Mietern erleichtert, nachhaltige Gebäude zu bevorzugen.

Beispiel Sihlcity

Das im März 2007 eröffnete Urban Entertainment Center, an dem Swiss Prime Site mit 24.2% beteiligt ist, befindet sich auf einem ehemaligen Fabrik- und Lagerareal, hat also kein neues Bauland beansprucht wie Einkaufszentren und Fachmärkte, die auf der grünen Wiese gebaut wurden. Die historische Bausubstanz wurde teilweise erhalten und aus Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen eines urbanen Quartiers in das neue Konzept integriert.

Die energetische Versorgung basiert auf der Wärmerückgewinnung. Dabei werden die Wärmeverluste über einen Wärme- und Kälteverbund innerhalb des Gebäudes vermindert; die Abwärme der Kältemaschinen wird gefasst und genutzt. Die zusätzlich genutzte Wärme des Grundwassers deckt fast einen Viertel des Wärmebedarfs von Sihlcity ab, wird aber erst zugeschaltet, wenn die Wärmerückgewinnung nicht ausreicht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ein wesentliches Element des baulichen und betrieblichen Konzepts von Sihlcity. Zwei Bus- und zwei Tramlinien, S-Bahn sowie ein Nachtbus stellen sicher, dass Sihlcity beinahe rund um die Uhr mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Zudem ist Sihlcity an das städtische Velonetz angeschlossen und bietet Abstellflächen für 580 Fahrräder. Trotz 19 000 Besuchern pro Tag kommt Sihlcity mit nur 850 Parkplätzen und täglich weniger als 10 000 Fahrten aus.

Als besondere Dienstleistung bietet Sihlcity ihren Kunden in Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Stiftung Zürliwerk einen Lieferdienst an. Für bescheidene CHF 8.00 pro Lieferung werden die Einkäufe innerhalb der Stadt Zürich per E-Bike-Trailer nach Hause oder ins Büro geliefert. Zürliwerk ist die grösste Institution für Menschen mit Behinderung im Kanton Zürich.

Beispiel Prime Tower

Auch der Prime Tower in Zürich West, der 2011 fertiggestellt sein wird, entsteht auf einem früher industriell genutzten Grundstück, das einer neuen, zukunftssträchtigen Nutzung zugeführt wird. Das Maag-Areal ist zwei S-Bahn-Minuten vom Zürcher Hauptbahnhof entfernt, verfügt über einen praktisch in das Areal integrierten Bahnhof (Hardbrücke), Tram- und Bushaltestellen vor der Haustüre und kurze Anfahrtswege zum Autobahnnetz. Die Voraussetzung zum Bau des mit 126 m höchsten Gebäudes der Schweiz wurde Ende der 90er-Jahre durch eine kooperative Entwicklungsplanung zwischen den Behörden und den Grundeigentümern unter Einbezug der Nachbarn geschaffen. Das gemeinschaftliche Vorgehen führte 2005 zu den Sonderbauvorschriften für das Maag Areal Plus.

Der bauliche und gebäudetechnische Aspekt der Nachhaltigkeit drückt sich beim Prime Tower durch eine Vielzahl innovativer Massnahmen aus. Hervorzuheben sind die vollständig CO₂-freie Produktion von Wärme aus Grundwassernutzung, aufschliessbare Fenster für eine natürliche Nachtauskühlung oder die bereits im Grundausbau installierten thermoakustischen Deckenpaneele.

Swiss Prime Site plant, die Nachhaltigkeit des Prime Tower nach dem nordamerikanischen Leed-Standard bewerten und zertifizieren zu lassen (siehe Seite 33). Mit einer Leed-Auszeichnung kommt Swiss Prime Site dem rasch wachsenden Segment von Unternehmen und Institutionen entgegen, die sich nur noch in zertifizierte Gebäude einmieten wollen oder dürfen. Die Mieter entsprechen damit der weltweit stärker werdenden Forderung nach umfassender Nachhaltigkeit. Da nachhaltige Gebäude in der Regel auch tiefere Nebenkosten verursachen, entstehen den Mietern keine finanziellen Nachteile. Für die Eigentümer lohnt sich der Mehraufwand, weil die Nachfrage nach Flächen in nachhaltigen Liegenschaften überdurchschnittlich wächst und solche Objekte höher bewertet werden.

PRIME SITES SIND BESONDERS NACHHALTIG

Lage und Infrastruktur sind zentrale Faktoren für die Nachhaltigkeit einer Immobilie. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen oder privaten Verkehrsmitteln ist angesichts der unaufhaltsam steigenden Mobilitätsbedürfnisse sehr wichtig. Zudem nimmt die Konvergenz von Arbeitsplatz und Wohnort zu. Man wohnt, wo man arbeitet, oder man arbeitet, wo man wohnt. Die bevorzugten Standorte befinden sich klar in den Zentren.

Diese Trends rufen nach einer höheren Dichte. Dies ist ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich sinnvoll, denn Dichte spart Energie. Menschen, die in dichter be-

siedelten Gebieten wohnen und arbeiten, verbrauchen weniger Energie und verursachen weniger schädliche Abgase als jene, die zur Arbeit täglich grössere Distanzen zurücklegen müssen. Werden Baulücken gefüllt, Gebäude erweitert und Häuserzeilen oder ganze Stadtviertel verdichtet, fällt die Mehrbelastung der umliegenden Ökosysteme vergleichsweise gering aus.

Prime Sites in den führenden Wirtschaftszentren, wie sie im Portfolio von Swiss Prime Site die Regel sind, dürfen deshalb als besonders nachhaltige Immobilien bezeichnet werden.

LEED FÜR NEUBAUTEN*

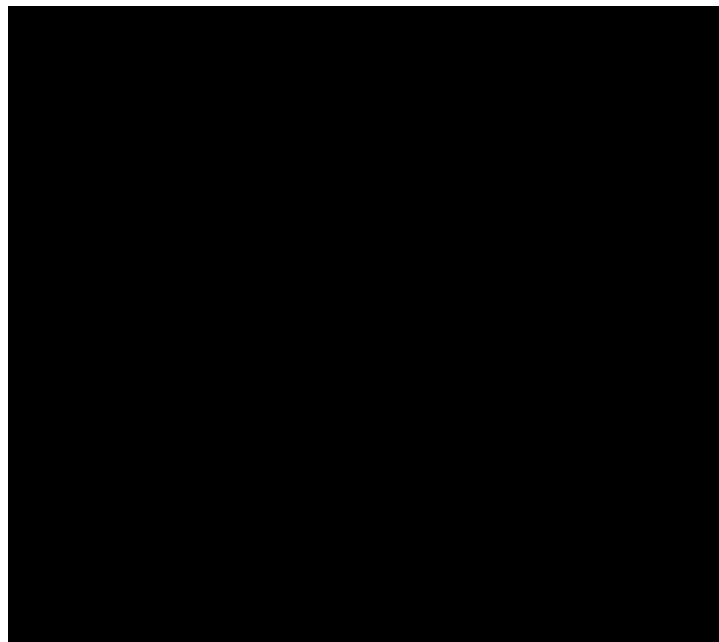
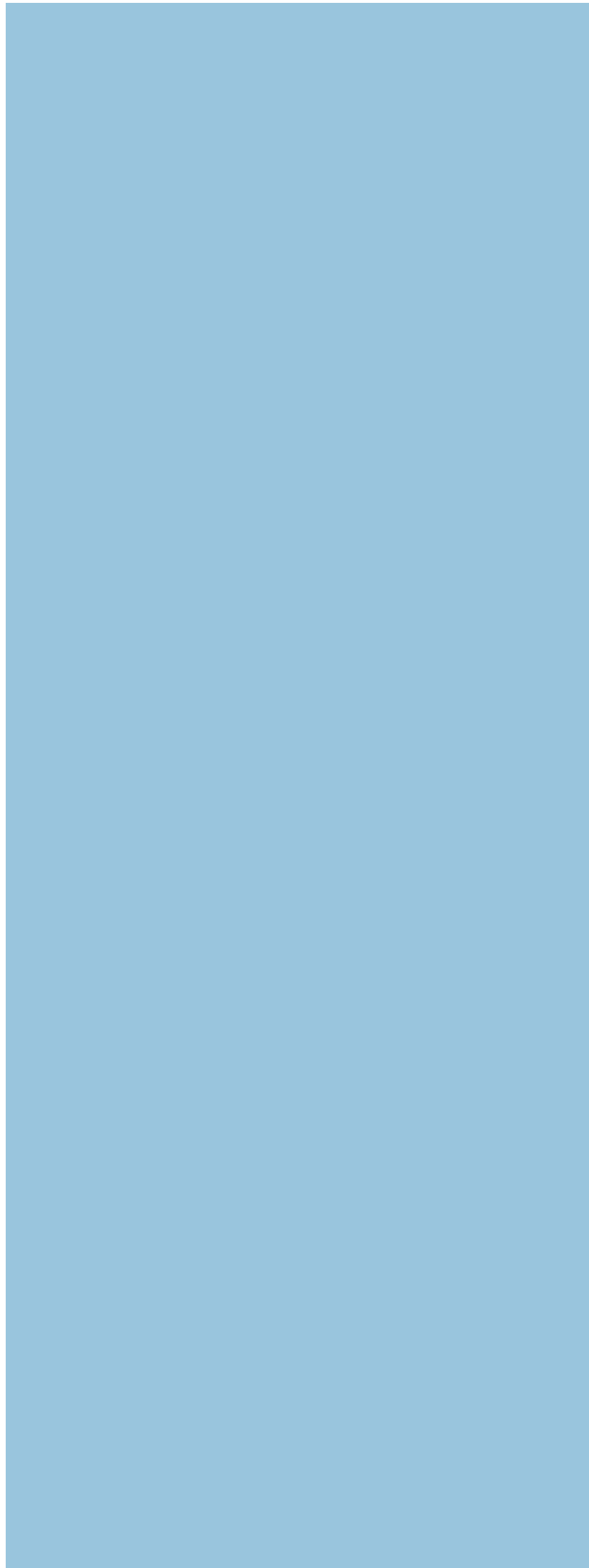
Leed steht für «Leadership in Environmental and Energy Design» und wurde vom U.S. Green Building Council (US-GBC) entwickelt. Leed beurteilt und bewertet die Gebäude umfassender als die schweizerischen Minergie-Labels,

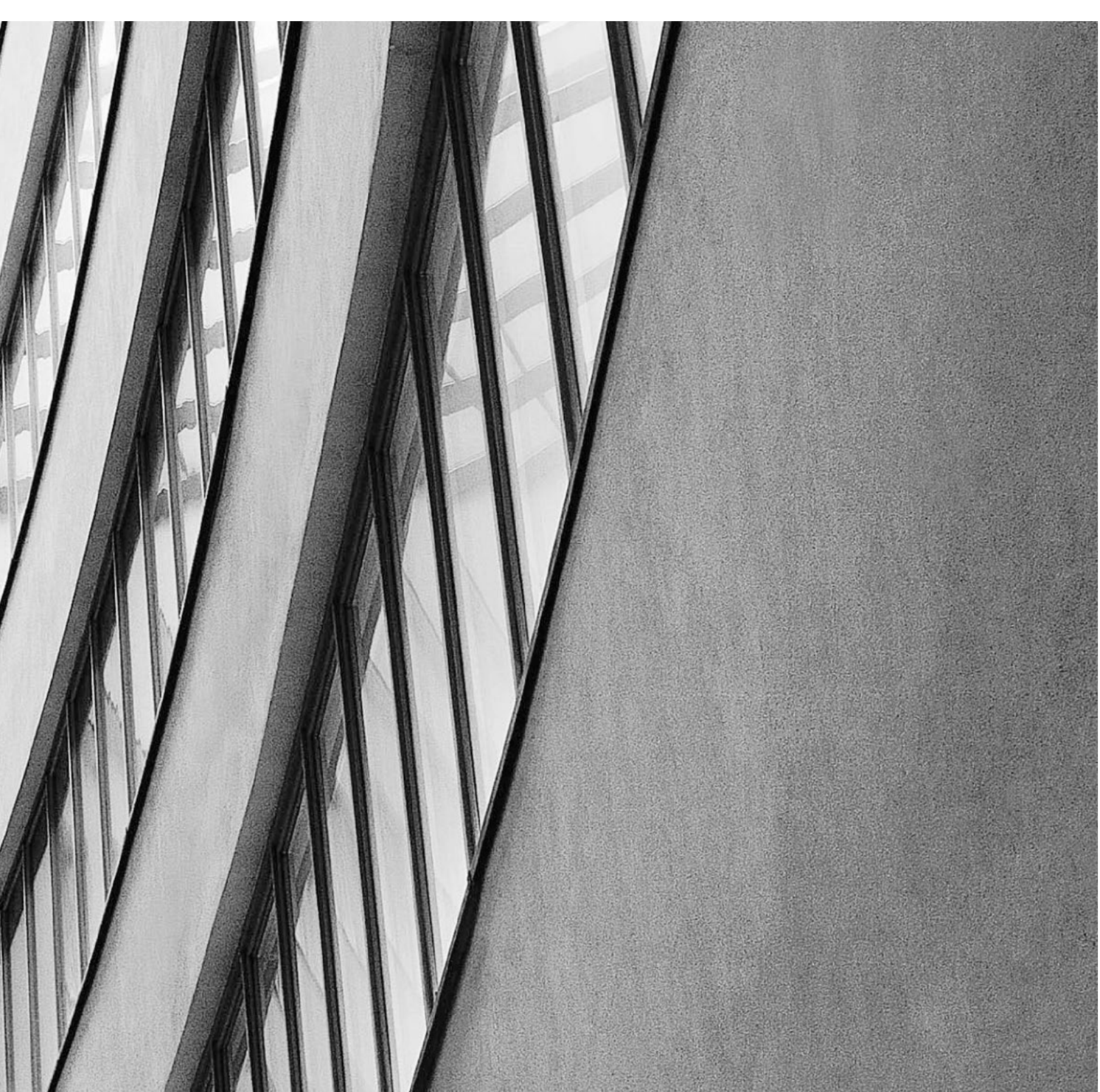
die den Fokus auf den Energieverbrauch legen. Für den Prime Tower wird die Leed-Klassifikation «Gold» oder «Platin» angestrebt.

Kriterien	max. Punkte
Nachhaltigkeit des Standorts	26
Wassereffizienz	10
Energie und Umwelt	35
Material und Ressourcen	14
Umwelt im Gebäudeinnern	15
Innovation in Betrieb und Unterhalt	6
Regionale Priorität	4
Punktemaximum total	110

Zertifizierungsclassen	Punkte
Basis (certified)	40–49
Silber	50–59
Gold	60–79
Platin	ab 80

* Leed 2009 for new construction and major renovations, www.usgbc.org, Stand Januar 2010





Bericht des Bewertungsexperten

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von der Wüest & Partner AG halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Im Zuge des Zusammenschlusses der Swiss Prime Site-Gruppe und der Jelmoli Holding AG wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation die Liegenschaften der Jelmoli-Gruppe durch die Wüest & Partner AG unter gleichen Grundsätzen und Massstäben per 29.10.2009 bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31.12.2009.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Wüest & Partner AG bewertet die Liegenschaften nach dem Grundsatz des «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden als Projektmarktwerte, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt entsprechenden Risikozuschlags, bewertet (IFRS/IAS 40).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest & Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest & Partner AG (Immo-Monitoring 2010).

Bewertungsmethode

Renditeliegenschaften werden von der Wüest & Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten

Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2009 stand im Zeichen des Zusammenschlusses mit der Jelmoli Holding AG per 29.10.2009. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe vergrösserte sich hierbei um insgesamt 129 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode, im Hinblick auf die Portfoliobereinigung, zwei kleinere Liegenschaften, sechs mittlerer Grösse sowie eine von substanzieller Grösse verkauft*. In der Berichtsperiode wurden, neben dem Zusammenschluss mit Jelmoli, keine weiteren Zukäufe getätigt. Damit hat sich der Portfoliobestand per saldo um 120 Liegenschaften auf einen Gesamtbestand von neu 230 Liegenschaften vergrössert.

Das konsolidierte Gesamtportfolio setzt sich zusammen aus 209** bestehenden Renditeliegenschaften, 17 Baulandparzellen, den bestehenden Entwicklungsarealen Maag in Zürich (Prime Tower und Platform) und Stückli in Basel (Business Park 60A-E) sowie dem Projekt Usego in Olten.

Verkauft wurden die Liegenschaften Sebastianplatz 4/ Matzenweg 2 in Brig-Glis, Hauptstrasse 78 in Rorschach, Bälliz 7 in Thun, Badenerstrasse 571 in Zürich, Bahnhofstrasse 20 in Interlaken, Zentralstrasse 55 in Wohlen, das Pizol-Center in Mels, Rue du Temple 29 in St-Aubin-Sauges sowie die Liegenschaften am Kanalweg 13/18/20 in Wangen an der Aare. Die Verkaufspreise der neun verkauften Liegenschaften lagen insgesamt 1.8% über den per 31.12.2008 (beziehungsweise per 30.06.2009 und per 29.10.2009) ausgewiesenen Marktwerten von total CHF 155.4 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Die bauliche Entwicklung des Maag-Areals in Zürich wird zunehmend in Form des rasch in die Höhe wachsenden Prime Tower sichtbar. Die Arbeiten schreiten nach der

* Zwei der genannten Verkäufe betrafen ehemalige Liegenschaften von Jelmoli, welche nach dem Zusammenschluss veräussert wurden.
** Inklusive Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena, und Basel, Hochbergerstrasse, Stückli Shopping Center

erfolgten Bereinigung von lokalen Altlasten planmässig voran. Die offizielle Eröffnung des Stücki Shopping Center in Basel fand am 24.09.2009 statt. Beim unmittelbar benachbarten Projekt Stücki Business Park 60A–E sind die Arbeiten zu den Gebäudeteilen C–E abgeschlossen, die Vollendung der Etappen A–B wird per Ende 2010 erwartet. Eine weitere Projektentwicklung in Olten, Usego, steht vor der Fertigstellung der ersten Etappe.

Diese Projekte werden seit 01.01.2009 zu Marktwerten, unter Berücksichtigung der Risiken aus Planung, Herstellung und Vermietung, quartalsweise bewertet.

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Mels, Grossfeldstrasse, Pizol-Center, an die Credit Suisse Anlagestiftung, Real Estate Switzerland, Zürich, erfolgte ein Geschäft mit Nahestehenden während der Berichtsperiode.

Bewertungsergebnisse per 31.12.2009

Per 31.12.2009 wird der Marktwert für das Gesamtportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe (total 230 Liegenschaften) mit CHF 8081.6 Mio. bewertet. Damit hat sich der Marktwert des Portfolios gegenüber 01.01.2009 beziehungsweise 29.10.2009 um CHF 79.6 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert stieg um 1.0%*. Die Zunahme setzt sich zusammen aus den Wertdifferenzen der Projekte auf dem Stücki-Areal in Basel (CHF –0.2 Mio.), Maag-Areal in Zürich (CHF +145.4 Mio.) und Usego-Areal in Olten (CHF –0.8 Mio.), Wertveränderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +42.6 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +0.2 Mio.), Investitionen und der Erstbewertung der PostFinance-Arena und des Stücki Shopping Center nach Fertigstellung (CHF +47.9 Mio.) sowie den oben genannten Verkäufen (CHF –155.4 Mio.).

Die Wertveränderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2009 beziehungsweise 29.10.2009 beträgt dabei 0.6%.

Von 207 Liegenschaften (ohne Zukäufe (null), Baulandparzellen (17), Entwicklungsobjekte Maag-, Stücki- und Usego-Areal (vier), Erstbewertung nach Fertigstellung der PostFinance-Arena und des Stücki Shopping Center (zwei) total 23 Liegenschaften) wurden 132 Liegenschaften höher bewertet als per 01.01.2009 beziehungsweise 29.10.2009; 65 Liegenschaften wurden tiefer bewertet und 10 Liegenschaften erfuhren keine Wertänderung.

Die wesentlichen Werttreiber des Portfolios sind eine intakte Zahlungsbereitschaft für Retail- und Büroflächen an guten bis sehr guten Standorten in Ballungsgebieten, teilweise auch in regionalen Zentren. Davon profitierten be-

sonders attraktive Liegenschaften an guten Lagen. Zudem sind Liegenschaften mit langjährigen Vertragsverhältnissen eher weniger von Einflüssen der aktuellen negativen Marktentwicklung der Immobilienmärkte betroffen. Zunehmend ist zu beobachten, dass sich vor allem die Vermietung von Liegenschaften mit ungünstigen Lage- oder Qualitätsmerkmalen schwieriger und selbst bei kompetitiver Angebotsgestaltung relativ langwierig gestaltet.

Weitere wertbeeinflussende Faktoren bilden unter anderem erledigte Unterhalts- und Investitionsmassnahmen (Renovationen, Mieterausbauten), abgelaufene Early-Break-Optionen, einzelne Wiedervermietungserfolge sowie die sich positiv entwickelnden Projekte.

Die Wertebussen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit veränderten Mietpotenzialen, Neuabschlüssen von Verträgen auf tieferem Niveau, adjustierten Umsatzprognosen, konstanten Leerständen beziehungsweise Leerstandsrisiken sowie mit teilweise höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen.

Ausblick

Die Schweizer Wirtschaft konnte dank des etwas freundlicheren wirtschaftlichen Umfelds die Rezession überwinden und befindet sich seit Mitte 2009 auf dem Weg der Erholung. Der Aufschwung dürfte 2010 jedoch eher schleppend vorankommen und erst 2011 spürbar an Stärke gewinnen. Die Marktwerte der Swiss Prime Site-Liegenschaften entwickelten sich während der Beobachtungsperiode nicht zuletzt durch die verzögerte Wirkung der makroökonomischen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt positiv.

Für die nähere Zukunft wird von einer rückläufigen Nachfrage nach Büroflächen ausgegangen. Dies in erster Linie an unvorteilhaften Standorten und für nicht mehr zeitgemässe Objekte. Für die Detailhandelsflächen wird vor dem Hintergrund der verhaltenen Konsumentenstimmung eine ähnliche Entwicklung erwartet.

Die Nachfrage nach Geschäftsflächen an guter bis sehr guter Lage ist nach wie vor vorhanden, wenn auch die beobachteten Angebotspreise sinken und das Angebot zunimmt.

Die Transaktionspreise von Immobilien zeigen hingegen eine stabile Entwicklung, wobei das tiefe Zinsniveau, die entsprechend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie fehlende Anlage-Opportunitäten stützend auf den Transaktionsmarkt wirken.

Mit dem Zusammenschluss der Swiss Prime Site-Gruppe und der Jelmoli Holding AG konnte sich die Gesellschaft zur grössten börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaft der Schweiz formieren. Ein breit diversifizierter Nutzungsmix mit Fokus auf Dienstleistungs- und Retailflächen sowie die Konzentration der Allokation auf gute

* Immobilienportfolio von Swiss Prime Site vor Zusammenschluss mit CHF 3 785.5 Mio. und dasjenige der Jelmoli-Gruppe per 29.10.2009 mit CHF 4 215.5 Mio. bewertet

und zentrale Standorte zeichnen hierbei das Portfolio aus. Im Rahmen der verschiedenen Verkäufe nicht strategiekonformer Liegenschaften an unvorteilhaften Lagen wurde die Prime Site-Strategie weiter umgesetzt. Mit den Entwicklungsprojekten, insbesondere auf dem Maag-Areal in Zürich und dem Stücki-Areal in Basel, steht das Fundament zukünftiger, nachhaltiger Erträge in voller Realisierung.

Zürich, 23.01.2010
Wüest & Partner AG

Andreas Ammann Dipl. Arch. ETH/SIA, Partner
Gino Fiorentin Dipl. Arch. HTL/MAS MTEC ETHZ,
 Designerter Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 31.12.2009

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen zu Bewertungsstandards und -methode werden nachfolgend die wesentlichen generellen Bewertungsannahmen der vorliegenden Bewertungen aufgeführt.

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung bewertet. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fliesst das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen beziehungsweise sie in Bezug auf den resultierenden Marktwert nicht massgeblich davon abweichen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden insoweit berücksichtigt, als damit insgesamt und grundsätzlich nach wie vor ein Fortführungsszenario gegeben ist. Nicht berücksichtigt werden in der Bewertung eigentliche Umnutzungen, Neupositionierungen, Umbauten, Umwandlungen in Stockwerkeigentum und andere.

Der Bewertungs- beziehungsweise Berechnungszeitraum (DCF-Methode) erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten zehn Jahre wird eine de-

tailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.2% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Aufseiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es werden aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner AG erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50 bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewandte Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisikos plus liegenschaftsspezifischer Zuschläge zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften beträgt in der aktuellen Bewertung 4.67%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.2% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.93%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 3.80%, der höchste bei 6.00%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.01.2010 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden neu zu Marktwerten bewertet und bilanziert (IFRS/IAS 40).

Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzierungsstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Marktwerts werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cash-

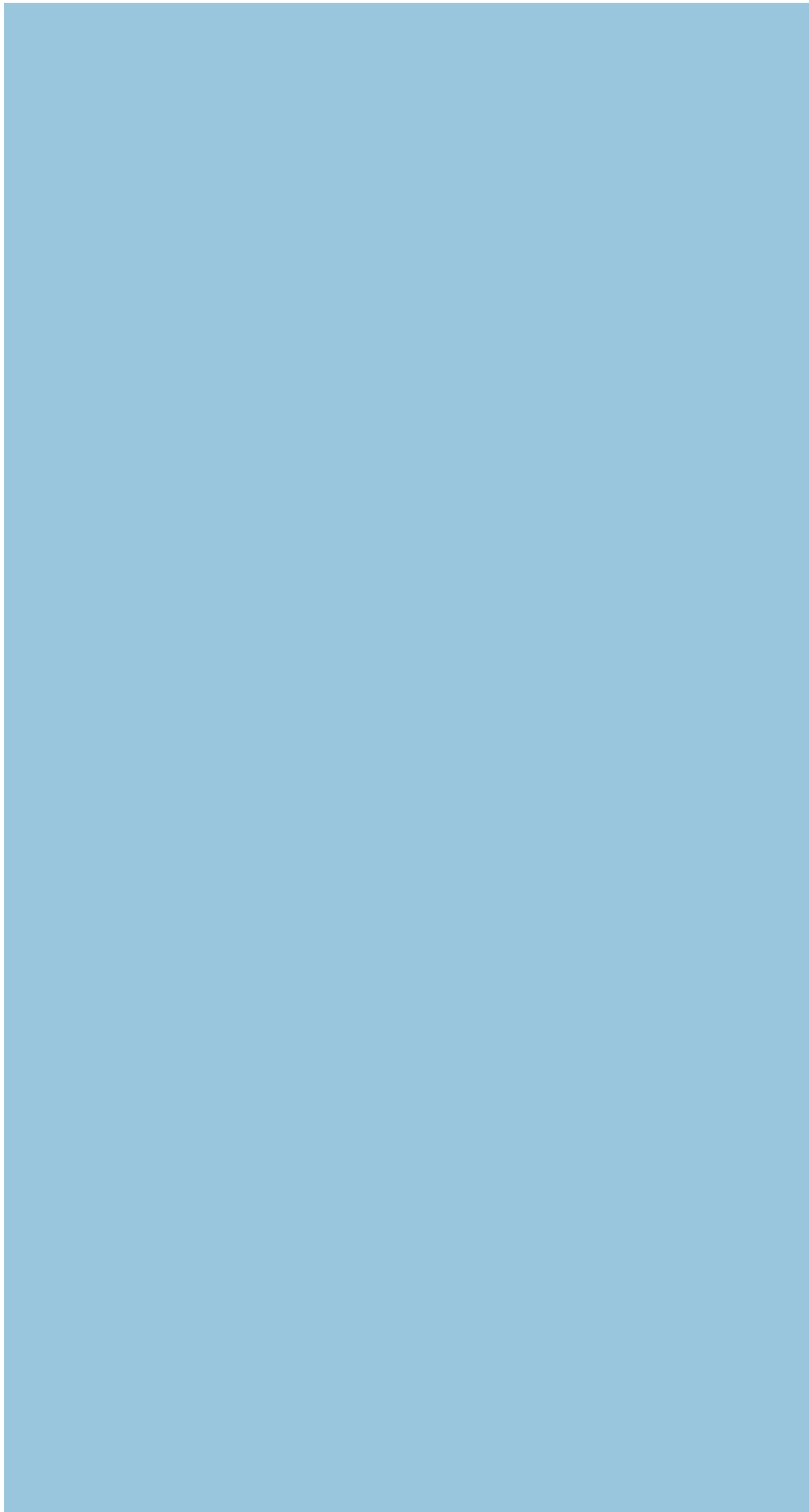
flows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierte Bauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/ Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen.

Disclaimer

Die von Wüest & Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest & Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der Wüest & Partner AG vorausgesetzt; es kann aber keine Gewähr dafür geboten werden. Wert und Preis können voneinander abweichen. Spezifische Umstände, die den Preis beeinflussen, können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Die per Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung gilt nur zu diesem spezifischen Zeitpunkt und kann durch spätere oder noch nicht bekannte Ereignisse beeinflusst werden; in diesem Falle würde eine Neubewertung erforderlich sein.

Da die Richtigkeit der Ergebnisse einer Bewertung nicht objektiv garantiefähig ist, kann daraus keine Haftung der Wüest & Partner AG und/oder des Verfassers abgeleitet werden.

Zürich, 23.01.2010





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2009

Gutes und solides Ergebnis – Wachstumsschub durch Übernahme der Jelmoli-Gruppe

Das Jahr 2009 wird für die Weltwirtschaft als das schlechteste seit den 30er-Jahren in die Geschichte eingehen. Zu Jahresbeginn stand die Weltwirtschaft unter dem Schock des Lehman-Kollapses, welcher im Herbst 2008 das globale Finanzsystem in die Krise stürzte – die Gefahr einer weltweiten «Grossen Depression» wurde heraufbeschworen. Doch es kam anders: Bereits im 3. Quartal 2009 verzeichneten zwei Drittel aller OECD-Länder wieder ein BIP-Wachstum, wenn auch nur im Vergleich zum Vorquartal. Gleichzeitig haben sich die Aktienmärkte in einem Rallye von teilweise über 60% von ihren Tiefstständen im März erholt.

Die Schweizer Wirtschaft kommt bei der Weltwirtschaftskrise mit einem blauen Auge davon. Im Trend mit der Weltwirtschaft verzeichnete das BIP im 3. Quartal 2009 ein leichtes Wachstum, womit nach offizieller Lesart die Rezession überwunden ist. Das Bruttoinlandprodukt der Schweiz dürfte 2009 um 1.6% geschrumpft sein. Im laufenden Jahr ist mit einem verzögerten Stellenabbau in den Bürobranchen zu rechnen. Gleichzeitig wächst das Angebot an Neuf Flächen, die noch in den Jahren der Hochkonjunktur projektiert wurden.

Swiss Prime Site ist in diesem Umfeld mit ihren Büro- und Verkaufsflächen gut positioniert, da sie sich im Marktsegment der erstklassigen Liegenschaften in den Grosszentren bewegt, die sich in der Vergangenheit auch in schwachen Marktphasen als sehr stabil und ertragsstark bewährt haben.

Geschäftsjahr 2009

Das Geschäftsjahr 2009 war geprägt von der Übernahme der Jelmoli-Gruppe. Deren Ergebnisse sind bis zum Übernahmedatum 29.10.2009 als Ertrag aus assoziierten Unternehmen und danach vollkonsolidiert in die Konzernrechnung der Swiss Prime Site-Gruppe eingeflossen. Das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 190.5 Mio. lag 63.7% über dem Vorjahresergebnis. Das Gesamtergebnis setzt sich zusammen aus dem Gewinn von CHF 187.8 Mio., davon CHF 28.0 Mio. aus der Jelmoli-Gruppe, und dem sonstigen Ergebnis von CHF 3.2 Mio. aufgrund von Neubewertungen von Betriebsliegenschaften der Jelmoli-Gruppe für die Periode 29.10.2009 bis 31.12.2009. Der Mietertrag konnte gegenüber dem Vorjahr um 21.5% auf CHF 251.7 Mio. [CHF 207.1 Mio.] gesteigert und die Ertragsausfallquote von 4.5% auf 4.0% gesenkt werden. Das Immobilienportfolio hat um

CHF 4 296.1 Mio. auf CHF 8 081.6 Mio. [CHF 3 785.5 Mio.] zugenommen. Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte* resultierte eine Gesamtergebnissteigerung von 25.1% auf CHF 117.0 Mio. [CHF 93.5 Mio.]. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Ertragssteuern) hat sich im Berichtsjahr um 0.5% auf CHF 59.52 [CHF 59.25] erhöht. Die Aktie wies per Ende 2009 bei einem Schlusskurs von CHF 58.00 einen Abschlag (Discount) von 2.6% [14.3%] zum NAV auf.

Übernahme der Jelmoli-Gruppe

In einem zweistufigen Verfahren wurde im Geschäftsjahr 2009 die Jelmoli-Gruppe übernommen. In einem ersten Schritt wurde von der Pelham Investments AG eine Beteiligung von knapp 30% oder 1 214 981 Aktien an der Jelmoli Holding AG erworben. Der Kaufpreis wurde in Aktien (4 480 000 Aktien der Swiss Prime Site AG) und in bar (CHF 250.0 Mio.) entrichtet. In einem zweiten Schritt wurde den Aktionären ein Umtauschangebot unterbreitet. Im Verlauf der Angebotsfrist inklusive Nachfrist wurden der Swiss Prime Site AG weitere 2 939 652 Jelmoli-Aktien angedient. Unter Berücksichtigung der bereits erworbenen Aktien beträgt die Gesamtbeteiligung per 31.12.2009 98.4%. Der Erwerbspreis wird ermittelt, indem sämtliche unter dieser Transaktion gekauften oder angedienten Jelmoli-Aktien im Umtauschverhältnis von 8.2 Swiss Prime Site-Aktien für eine Jelmoli-Aktie umgerechnet und mit dem Börsenkurs der Swiss Prime Site-Aktien am Vollzugsdatum, 29.10.2009, von CHF 55.00 multipliziert werden. Unter Berücksichtigung der noch auszutauschenden Jelmoli-Mitarbeiteroptionen resultiert ein Gesamtkaufpreis von CHF 1 907.0 Mio. Diesem stehen die Nettoaktiven zum «fair value» nach Abzug der Minderheitsanteile von CHF 1 870.9 Mio. gegenüber. Der Goodwill beträgt CHF 36.1 Mio.

Einmaleffekte aus Jelmoli-Übernahme

Zusammenfassend sind hier die wichtigsten Einmaleffekte auf die Gesamtergebnisrechnung aus der erwähnten Transaktion dargestellt. Aus der per 29.10.2009 vorgenommenen Neubewertung der von Pelham Investments AG erworbenen Beteiligung von rund 30% an der Jelmoli Holding AG resultiert ein Betrag von CHF 32.5 Mio., welcher unter Ertrag aus assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird. Im Bereich der latenten Ertragsteuern wurde die bisherige Einschätzung der Mindesthaltedauer der Renditeliegenschaften überprüft. Swiss Prime Site geht neu in der Regel von einer Mindesthaltedauer von 20 Jahren (bisher zwei Jahre) aus. Aufgrund dieser Änderung resultierten 2009 CHF 31.0 Mio. latenter Steuerertrag. Die gesamten Übernahmekosten sind im Geschäftsjahr 2009 mit CHF 28.3 Mio. enthalten.

Segmentberichterstattung

In Übereinstimmung mit IFRS 8 besteht die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe zusätzlich zur Vermietung von Renditelie-

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Ertragssteuern

genschaften (Immobilien-Segment) aus dem Detailhandel (Detailhandels-Segment), welcher im Wesentlichen aus dem Warenhaus Jelmoli in Zürich (The House of Brands) besteht. Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche für den Bereich Detailhandel bereitgestellt werden.

Segment Detailhandel

Der Warenumsatz im The House of Brands beträgt netto CHF 32.8 Mio. Auf Jahresbasis 2009 wurde ein Nettoumsatz von rund CHF 154 Mio. erzielt, welcher insbesondere als Folge des laufenden Umbaus 8.5% unter der Vorjahresgrösse liegt. The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Vermietung von CHF 4.9 Mio., welcher Mindestmiete im Umfang von CHF 2.6 Mio. und die per Ende Jahr verrechnete Umsatzmiete von CHF 2.3 Mio. enthält. Auf Jahresbasis 2009 hätte der Ertrag aus Vermietung wie im Vorjahr rund CHF 17 Mio. betragen.

Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften

Im Geschäftsjahr 2009 konnte der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften auf CHF 251.7 Mio. [CHF 207.1 Mio.] gesteigert werden. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 21.5%. Die Zunahme von CHF 44.6 Mio. setzte sich nebst den ab Übernahmedatum (29.10.2009) aus der Jelmoli-Gruppe resultierenden Nettomieteträgen (CHF +42.1 Mio.) aus folgenden Veränderungen zusammen: Wegfall von Mieterträgen infolge Verkaufs oder Baubeginns Maag-Areal (CHF -5.8 Mio.), Pro-rata-Effekt aus der im Herbst 2009 fertiggestellten und voll vermieteten PostFinance-Arena in Bern (CHF +3.2 Mio.) sowie diverse Vertragsanpassungen (CHF +5.1 Mio.). Die Ertragsausfallrate konnte in der Berichtsperiode um 0.5 Prozentpunkte auf 4.0% [4.5%] reduziert werden. Sie liegt damit weiterhin deutlich unter dem geschätzten schweizerischen Durchschnitt der Leerstandsquote von gegen 10%. Die Nettorendite des Immobilienportfolios liegt bei 4.9%. Sie hat sich somit gegenüber dem Vorjahr [5.1%] aufgrund der Marktwertsteigerungen und der Integration der Jelmoli-Immobilien leicht verändert.

Die Ertragsqualität wird unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten Mieter sind durchwegs renommierte Unternehmen und tragen 30.8% zum gesamten Mieterlös bei. Rund 55% aller Mietverträge weisen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Verkaufserfolg Liegenschaften

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr neun [zehn] mehrheitlich nicht strategiekonforme Objekte mit einem Marktwert von insgesamt CHF 155.4 Mio. [CHF 49.3 Mio.] verkauft. Es handelte sich dabei vorwiegend um Liegenschaften aus früheren Übernahme-

transaktionen. Der daraus resultierende Verkaufserfolg erreichte netto CHF 0.0 Mio. [CHF 2.2 Mio.].

Betriebs- und Reingewinn (vor Neubewertungseffekten*) weiter gesteigert

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn 2009 betrug CHF 187.4 Mio. [CHF 116.4 Mio.]. Die Zunahme von CHF 71.0 Mio. gegenüber dem Vorjahr erklärt sich nebst der weiteren Optimierung des operativen Geschäfts durch die bereits einleitend erwähnten Einmaleffekte von total CHF 35.2 Mio. (Beteiligungsertrag, Anpassung latenter Ertragssteuern und Kosten der Übernahme), dem durch die Jelmoli-Gruppe seit Übernahme (29.10.2009) generierten Gewinn von CHF 23.6 Mio. (exklusiv Neubewertungsgewinn von CHF 4.4 Mio.) sowie dem um CHF 11.6 Mio. höher ausgefallenen Neubewertungsgewinn (CHF 53.9 Mio. gegenüber CHF 42.3 Mio. in der Vergleichsperiode). Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 25.2% auf CHF 117.1 Mio. [CHF 93.5 Mio.].

Der direkte betriebliche Aufwand veränderte sich infolge der Übernahme sowohl in der Zusammensetzung wie auch in der Höhe von bisher CHF 33.4 Mio. auf CHF 53.7 Mio. Davon entfallen CHF 35.9 Mio. [CHF 33.4 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 17.8 Mio. [CHF 0.0 Mio.] auf den Warenaufwand. Der gesamte Betriebsaufwand belief sich auf CHF 72.4 Mio. [CHF 17.4 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personalaufwand CHF 11.5 Mio. [CHF 1.1 Mio.], sonstiger Betriebsaufwand CHF 57.0 Mio. [CHF 16.3 Mio.] sowie Abschreibungen und Amortisationen CHF 3.9 Mio. [CHF 0.0 Mio.]. Bei den Personalkosten waren im Vorjahr im Wesentlichen nur die Verwaltungsrats honorare enthalten. Durch die Übernahme kamen die Personalkosten für die rund 900 Jelmoli-Mitarbeitenden dazu. Die Zunahme beim sonstigen Betriebsaufwand war vorwiegend auf die einmaligen Übernahmekosten im Betrag von CHF 28.3 Mio. zurückzuführen.

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 31.12.2009 hat die Wüest & Partner AG das Portfolio mit CHF 8 081.6 Mio. [CHF 3 785.5 Mio.] bewertet. Diese Neubewertung hat zu einer Nettoaufwertung von CHF 53.9 Mio. [CHF 42.3 Mio.] oder rund 1% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2008 beziehungsweise 29.10.2009 geführt. Die Gesamtveränderung des Portfolios von CHF 4 296.1 Mio. gegenüber 31.12.2008 setzt sich zusammen aus den übernommenen Jelmoli-Immobilien mit CHF 4 216.5 Mio., den Investitionen und Neubewertungen bei diversen Neubauten (CHF 192.3 Mio.), Wertveränderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den bestehenden Liegenschaften und Baulandparzellen (CHF 42.6 Mio.) sowie den Verkäufen (CHF -155.4 Mio.).

Von den 207 Bestandesliegenschaften (ohne Projekte, Baulandparzellen und Erstbewertungen infolge Fertigstellung) sind 132 höher und 65 tiefer bewertet worden. Zehn Objekte blieben unverändert.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Ertragssteuern

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz ist gegenüber dem Vorjahr mit 4.67% [4.71%] praktisch unverändert. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.2% [1.2%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.93% [5.82%].

Prime Tower und Platform in Zürich, Stücki in Basel und PostFinance-Arena in Bern – alle Neubauprojekte verlaufen nach Plan

Auf dem Maag-Areal in Zürich West laufen seit Februar 2008 die Arbeiten für den Bau des Prime Tower und der beiden Nebengebäude Cubus und Diagonal. Die Grundsteinlegung für den Prime Tower erfolgte im November 2008. Per 31.12.2009 reichten die Kerne bereits bis zum zwanzigsten Obergeschoss. Für den vierten Neubau, das Dienstleistungsgebäude Platform, wurde die Baubewilligung im Juni 2008 rechtskräftig. Mit den entsprechenden Abbrucharbeiten wurde Anfang 2009 begonnen. Per Ende 2009 war rund ein Viertel der Kellerwände des 1. Untergeschosses erstellt. Das Investitionsvolumen aller vier Neubauten beträgt rund CHF 355 Mio. Derzeit sind die vier Gebäude – gemessen am Ertrag – zu 65% vermietet.

Bei der Arealüberbauung Stücki in Basel konnten im September 2009 das Einkaufszentrum und das Hotel eröffnet werden. Verschiedene Flächen (Büros, Haustechnik und Nebenräume) werden Anfang 2010 fertig. Der Vermietungsstand beträgt 95%.

Beim Projekt Stücki Business Park in Basel entsteht in fünf Etappen ein lang gezogenes Gewerbe- und Bürohaus mit insgesamt zehn Etagen und rund 37 000 m² Mietfläche. Nach dem Baubeginn im November 2007 sind heute drei Etappen fertiggestellt. Eine weitere Etappe ist im Rohbau vollendet, während mit der Realisierung der fünften und letzten Etappe im Frühjahr 2010 begonnen wird. Der Vermietungsstand beträgt per Ende 2009 53%. Die Fertigstellung ist für Mitte 2011 geplant.

In Bern konnte die anspruchsvolle Sanierung und Erweiterung der PostFinance-Arena planmässig abgeschlossen werden. Die Eishalle und die Restaurationsbetriebe wurden vollständig saniert beziehungsweise neu erstellt und in Betrieb genommen. Die rund 7 100 m² neuen Büro- und Dienstleistungsflächen wurden ebenfalls bis Mitte 2009 fertiggebaut. Der Neubau ist zu 100% vermietet.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2008 haben sich die Bilanzrelationen unter dem Einfluss der Jelmoli-Übernahme massiv verändert. Das Eigenkapital (nach Abzug der Minderheitsanteile) erhöhte sich um CHF 1 802.6 Mio. auf CHF 3 221.4 Mio. [CHF 1 418.8 Mio.]. Diese Zunahme setzt sich zusammen aus dem Gesamtergebnis (CHF +190.5 Mio.), der am 09.07.2009 ausbezahlten Nennwertreduktion (CHF – 81.4 Mio.), der Kapitalerhöhung beziehungsweise

Sacheinlage vom 10.07.2009 (Erwerb Jelmoli-Aktien von Pelham Investments AG) (CHF +265.4 Mio.), der Kapitalerhöhung beziehungsweise Sacheinlage vom 29.10.2009 (Umtausch der im Rahmen des Übernahmeangebots angekauften Jelmoli-Aktien) (CHF +1 359.0 Mio.), den Kapitalerhöhungskosten (CHF –0.8 Mio.), der Veränderung des Bestands eigener Aktien (CHF +69.6 Mio.) sowie dem aktienbasierenden Honorar (CHF +0.3 Mio.). Der Bestand an eigenen Aktien beträgt am 31.12.2009 245 982 Aktien (entspricht 0.5% der ausgegebenen Aktien) mit einem Marktwert von CHF 14.3 Mio. Die Verkäufe in der Berichtsperiode fanden zu einem volumengewichteten Durchschnittskurs von CHF 56.61 pro Aktie statt. Das Fremdkapital stieg von CHF 2 411.4 Mio. um CHF 2 862.1 Mio. auf CHF 5 273.5 Mio. (+118.7%). Davon stammten CHF 2 686.3 Mio. aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe. Daraus ergaben sich eine Eigenkapitalquote von 37.8% [37.0%] und eine Fremdkapitalquote von 61.8% [63.0%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet) betrug 10.0% [8.5%].

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug 2.8% [3.0%]; die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit reduzierte sich auf 3.4 [4.4] Jahre.

Finanzertrag

Der Finanzertrag resultierte im Wesentlichen aus den Zinserträgen mit CHF 2.0 Mio. [CHF 0.2 Mio.]. Aus dem vorzeitigen Rückkauf der Wandelanleihe (2005–2010) im Nominalwert von CHF 7.5 Mio. [CHF 39.1 Mio.] resultierte ein Gewinn von CHF 0.1 Mio. [CHF 2.2 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Nach einer mässigen Kursentwicklung 2008 konnten die Immobilienaktien 2009 beachtliche Kursgewinne verzeichnen. Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat Ende des Geschäftsjahrs mit CHF 58.00 [CHF 50.80] geschlossen, woraus eine positive [negative] Gesamterendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 22.0% [–6.7%] resultierte. Mit diesem Ergebnis konnte mit dem SPI (23.2%) Schritt gehalten und der Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (16.9%) klar geschlagen werden.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Ertragssteuern betrug per 31.12.2009 CHF 59.52 und übertraf damit den Vorjahreswert von CHF 59.25 um 0.5%. Der NAV vor latenten Ertragssteuern konnte um 7.9% von CHF 66.01 auf CHF 71.22 erhöht werden. Der Discount, als Differenz zwischendem Börsenkurs von CHF 58.00 und dem NAV nach latenten Ertragssteuern von CHF 59.52, lag Ende 2009 bei 2.6% [14.3%].

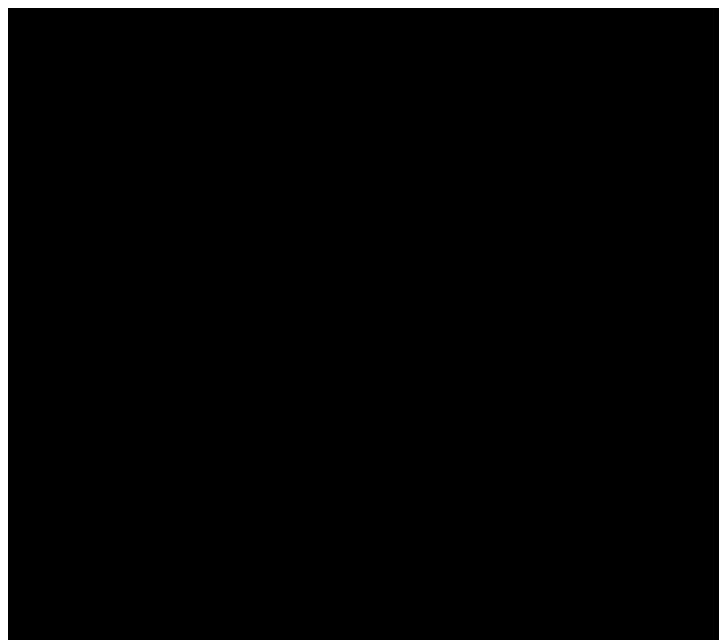
Aufgrund des wiederum sehr guten Jahresergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 6.09 [CHF 4.95] und der intakten Perspektiven für das Geschäftsjahr 2010 hat sich der Verwaltungsrat entschlossen, der Generalver-

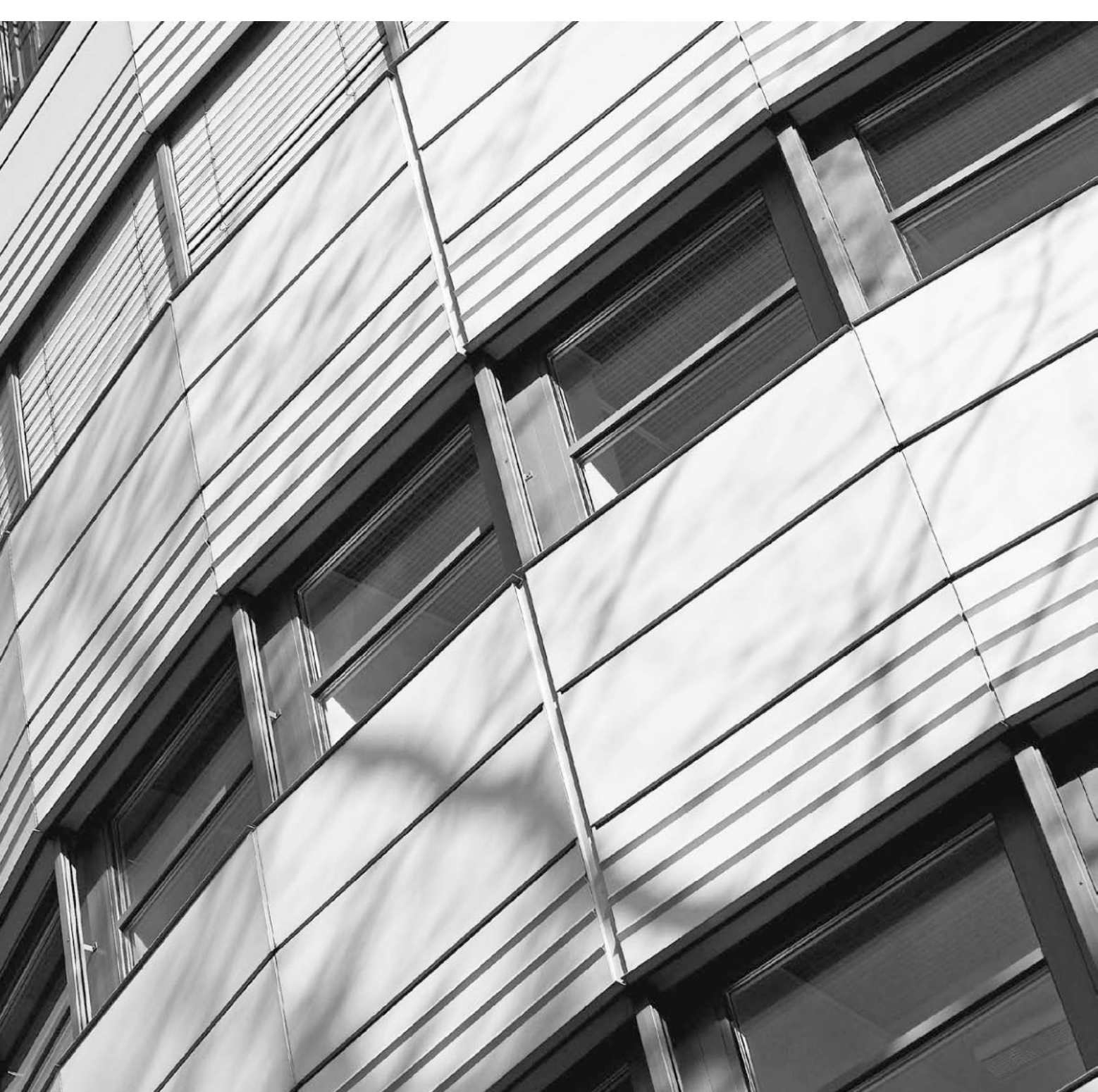
sammlung vom 21.04.2010 eine um CHF 0.10 erhöhte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie zu beantragen. Die Ausschüttung soll wiederum durch eine Nennwertreduktion erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.50 [CHF 3.40] entspricht bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 6.0% [6.7%].

Ausblick

Die Integrationsarbeiten sind in vollem Gange. Per Ende 2009 wurde die Personalsituation im Bereich «Immobilien» neu organisiert. Die meisten dieser Mitarbeitenden wie auch diejenigen des Corporate Center werden per 01.04.2010 neue Anstellungen bei Partnerfirmen von Swiss Prime Site erhalten und somit die Konzernergebnisrechnung nachhaltig entlasten. Auch im Bereich Management werden bereits im Geschäftsjahr 2010 markante Einsparungen ersichtlich sein, da die Kosten für den Verwaltungsrat und das Management aufseiten Jelmoli nicht mehr anfallen. Ab 01.04.2010 wird das Jelmoli-Immobilienportfolio mit Unterstützung durch die Outsourcing-Partner der Swiss Prime Site betreut. Im Bereich der Finanzierung wurden bereits per Ende 2009 und Anfang 2010 diverse Umfinanzierungen zu vorteilhafteren Konditionen vorgenommen. Aufgrund der heutigen Erkenntnisse ist das Management zuversichtlich, die aus der Jelmoli-Transaktion in Aussicht gestellte Gewinnverbesserung im Umfang von 12–17% bis in zwei Jahren realisiert zu haben.

In Anbetracht der guten Immobilien- und Standortqualität der Objekte, der langfristigen und attraktiven Finanzierungen und der tiefen Ertragsausfallquote ist Swiss Prime Site überzeugt, gut positioniert zu sein, um auch im Geschäftsjahr 2010 stabile und nachhaltige Erträge generieren zu können. Die Ertragsausfallquote sollte sich in einem Korridor von 4.5 bis 5.0% bewegen. Die nach wie vor tiefen Zinsen sollten sich positiv auf den Immobilienmarkt und somit auf die Aktie der Swiss Prime Site AG auswirken. Swiss Prime Site ist zuversichtlich, das sehr gute Ergebnis 2009 (exklusive der Sondereffekte) im Geschäftsjahr 2010 wiederum erreichen beziehungsweise übertreffen zu können.





Konzernrechnung

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang Seiten 50 bis 117 und Seiten 132 bis 157 für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kont-

rollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SIX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zürich, 04.03.2010
KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Denise Gull
Zugelassene
Revisionsexpertin

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Konzernerfolgsrechnung

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	5	251 745	207 076
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5/23	(19)	2 218
Warenumsatz	5	32 822	–
Übriger betrieblicher Ertrag	5	7 019	99
Betrieblicher Ertrag		291 567	209 393
Immobilienaufwand	6/23	35 926	33 402
Warenaufwand	6/18	17 786	–
Direkter betrieblicher Aufwand		53 712	33 402
Personalaufwand	7	11 469	1 108
Sonstiger Betriebsaufwand	8	57 023	16 256
Abschreibungen und Amortisationen	24/25/26	3 948	–
Betriebsaufwand		72 440	17 364
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/23	53 941	42 252
Betriebsgewinn (EBIT)		219 356	200 879
Finanzaufwand	10	80 481	67 309
Finanzertrag	10	2 065	2 424
Erfolg aus assoziierten Unternehmen	3/22	32 775	–
Gewinn vor Ertragssteuern		173 715	135 994
(Ertragssteuerertrag)/Ertragssteueraufwand	11	(14 124)	19 617
Gewinn		187 839	116 377
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		187 408	116 377
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen		431	–
Gewinn pro Aktie, CHF	12	6.09	4.95
Verwässerter Gewinn pro Aktie, CHF	12	5.81	4.61

Konzerngesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008
Gewinn		187 839	116 377
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	9/24	3 757	–
Latente Ertragssteuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/24/30	(601)	–
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	32	3 156	–
Gesamtergebnis		190 995	116 377
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		190 513	116 377
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	32	482	–

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	31.12.2009	31.12.2008
Aktiven			
Flüssige Mittel	13	90 473	1 792
Wertschriften	14	1 329	204
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	166 960	25 767
Übrige Forderungen	16/23	22 343	10 337
Laufende Ertragssteuerguthaben	17	2 512	–
Vorräte	18	19 774	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	19	22 551	3 590
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	20	142 018	139 163
Total Umlaufvermögen		467 960	180 853
Langfristige Finanzanlagen	21	3 289	1 271
Anteile an assoziierten Unternehmen	22	12 858	–
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	23	7 131 373	3 426 012
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	23	369 500	220 318
Betriebsliegenschaften	24	438 728	–
Mobiles Sachanlagevermögen	25	28 814	–
Goodwill	26	36 130	–
Immaterielles Anlagevermögen	26	32 343	–
Latente Ertragssteuerguthaben	27	7 750	1 750
Total Anlagevermögen		8 060 785	3 649 351
Total Aktiven		8 528 745	3 830 204
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	23 278	4 120
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	28	908 323	624 548
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28	24 249	4 124
Anzahlungen	28	38 694	23 089
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	28	17 462	823
Passive Rechnungsabgrenzungen	28	116 118	12 572
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 128 124	669 276
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29/39	3 502 829	1 579 735
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	39	9 228	–
Latente Ertragssteuerverpflichtungen	30	632 969	161 844
Rückstellungen	31	–	586
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	7	349	–
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 145 375	1 742 165
Total Verbindlichkeiten		5 273 499	2 411 441
Aktienkapital	32	1 022 132	569 510
Kapitalreserven	32	1 296 925	137 414
Neubewertungsreserven	32	3 105	–
Gewinnreserven	32	899 247	711 839
Total Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 221 409	1 418 763
Minderheitsanteile	32	33 837	–
Total Eigenkapital		3 255 246	1 418 763
Total Passiven		8 528 745	3 830 204

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008
Gewinn		187 839	116 377
Abschreibungen und Amortisationen	24/25	3 948	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5	19	(2 218)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	22	(32 775)	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/23	(53 941)	(42 252)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen	32	(362)	257
Finanzaufwand	10	80 481	67 292
Finanzertrag	10	(2 067)	(2 424)
Ertragssteuern	11/28	(14 124)	19 618
Nettoveränderung Umlaufvermögen		1 665	(2 980)
Abnahme Vorräte	18	5 257	–
Veränderungen operative kurzfristige Verbindlichkeiten	28	11 730	(4 885)
Geleistete Zinszahlungen	10	(78 704)	(67 210)
Erhaltene Zinszahlungen	10	2 088	242
Ertragssteuerzahlungen	11	(1 356)	(4 292)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		109 698	77 525
Investitionen in Renditeliegenschaften inklusive Bauland	23	(47 163)	(8 600)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	23	(131 798)	(99 781)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	24	(1 503)	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften	23	155 349	51 688
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	25	(2 139)	–
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	25	70	–
Akquisition der Jelmoli Holding AG, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	(155 781)	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		(477)	–
Devestitionen von Wertschriften	14	3 336	4
Devestitionen langfristiger Finanzanlagen	21	106	100
Erhaltene Dividenden	10	2	2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(179 998)	(56 587)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	28/29	1 616 246	1 674 948
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	28/29	(1 437 281)	(1 631 172)
Rückkauf Wandelanleihe	10/28	(7 397)	(36 672)
Nennwertreduktion	32	(81 413)	(80 744)
Kapitalerhöhungskosten	32	(781)	–
Erwerb eigener Aktien	32	(6)	–
Verkauf eigener Aktien	32	69 613	53 225
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		158 981	(20 415)
Nettozunahme flüssiger Mittel		88 681	523
Flüssige Mittel Anfang Periode	13	1 792	1 269
Flüssige Mittel Ende Periode	13	90 473	1 792

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 01.01.2008		656 732	77 454	–	595 462	1 329 648	–	1 329 648
Gewinn/Gesamtergebnis	12/32	–	–	–	116 377	116 377	–	116 377
Nennwertreduktion vom 27.06.2008	32	(87 222)	6 478	–	–	(80 744)	–	(80 744)
Aktienbasierende Entschädigungen	32/35	–	257	–	–	257	–	257
Verkauf eigener Aktien	32	–	53 225	–	–	53 225	–	53 225
Bestand 31.12.2008		569 510	137 414	–	711 839	1 418 763	–	1 418 763
Gewinn	12/32	–	–	–	187 408	187 408	431	187 839
Neubewertung								
Betriebsliegenschaften	9/24/32	–	–	3 696	–	3 696	61	3 757
Latente Ertragssteuern auf Neubewertung								
Betriebsliegenschaften	9/11/24/32	–	–	(591)	–	(591)	(10)	(601)
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)		–	–	3 105	–	3 105	51	3 156
Gesamtergebnis		–	–	3 105	187 408	190 513	482	190 995
Akquisition der Beteiligung an Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG vom 29.05.2009	3/22/32	–	265 440	–	–	265 440	–	265 440
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	32	(87 222)	5 809	–	–	(81 413)	–	(81 413)
Kaufpreiszahlung an Pelham Investments AG vom 10.07.2009	3/22/32	84 224	(84 224)	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund des Umtauschangebots vom 29.10.2009	3/22/32	455 620	903 394	–	–	1 359 014	33 355	1 392 369
Kapitalerhöhungskosten		–	(781)	–	–	(781)	–	(781)
Aktienbasierende Entschädigungen	32	–	266	–	–	266	–	266
Erwerb eigener Aktien	32	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
Verkauf eigener Aktien	32	–	69 613	–	–	69 613	–	69 613
Bestand 31.12.2009		1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

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

1.2 Geschäftsstrategie

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

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

Mit der Jelmoli-Gruppe übernimmt Swiss Prime Site neben den Immobilien auch den Bereich Detailhandel. Für das Warenhaus werden die Produkte und Marken in Evaluationsverfahren ermittelt. Der Fokus liegt auf qualitativ hoch stehenden Artikeln und Brands.

1.3 Anlagestrategie

Das Anlagereglement regelt die Anlagestrategie der Gesellschaft. Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten an den grösseren Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Die wesentlichen Kriterien bei der Auswahl von Investitionen in Gewerbeliegenschaften sind unter anderem: Qualität des Standorts, wirtschaftliche Entwicklungsaussichten, Erschlies-

sung durch Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, architektonisches Konzept und Ausbaustandard, Vermietungsstand beziehungsweise Vermietungsmöglichkeit, Solvenz und Zusammensetzung der Mieter, Nutzungsflexibilität der Gebäude, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerung.

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

Der Fremdfinanzierungsgrad errechnet sich aus dem verzinslichen Fremdkapital gemessen am Verkehrswert des Immobilienportfolios.

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

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Als Immobilieninvestmentgesellschaft beabsichtigt Swiss Prime Site, den Personalbestand im Bereich Immobilien so klein als möglich zu halten. Dementsprechend hat die Gesellschaft das Management, die Liegenschaftsverwaltung und gewisse andere Service- und Dienstleistungen der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Durch die Übernahme der Jelmoli-Gruppe wurde ein Personalbestand von 885 Mitarbeitenden übernommen. Am 31.12.2009 weist die Gesellschaft somit einen eigenen Personalbestand von 876 [zwei] Mitarbeitenden aus. Ein Grossteil des Personals ist im Bereich Detailhandel beschäftigt. Im Zusammenhang mit der Integration der Jelmoli-Gruppe in die Swiss Prime Site wechseln per 01.04.2010 rund 240 Mitarbeitende des Bereichs Immobilien/Corporate Center zu den Outsourcing-Partnern.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Gesellschaft wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften erstellt.

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Erläuterungen 2.8 bis 2.37 spezifisch erwähnt. Dies ist bei den Renditeliegenschaften, den Liegenschaften im Bau, den Entwicklungsarealen und den Betriebsliegenschaften der Fall. 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 zu «fair value» am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

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

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2009 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

IFRS 1 rev.	Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
IFRS 2 rev.	Aktienbasierte Vergütung
IFRS 3 rev.	Unternehmenszusammenschlüsse
IFRS 7 rev.	Finanzinstrumente: Angaben
IFRS 8	Geschäftssegmente
IAS 1 rev.	Darstellung des Abschlusses
IAS 7 rev.	Kapitalflussrechnung (Änderung im Rahmen des Annual Improvement Project (April 2009))
IAS 23 rev.	Fremdkapitalkosten
IAS 27 rev.	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS
IAS 32 rev.	Finanzinstrumente: Darstellung
IAS 40 rev.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Änderung im Rahmen des Annual Improvement Project (Mai 2008))
IFRIC 9 rev.	Neubeurteilung eingebetteter Derivate
IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme
IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten von Kunden
Diverse	Annual Improvement Project (Mai 2008)

Die aus Sicht von Swiss Prime Site nennenswerten Änderungen werden im Folgenden kurz erläutert:

IAS 23 rev. Fremdkapitalkosten

Gemäss dem überarbeiteten IAS 23 aktiviert Swiss Prime Site die Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Anschaffungskosten der dafür qualifizierenden Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale. Vormalig wurden die Fremdkapitalkosten erfolgswirksam erfasst. Entsprechend den Übergangsvorschriften von IAS 23 hat Swiss Prime Site diese Änderung prospektiv ab 01.01.2009 angewendet. Das heisst, ab 01.01.2009 sind Fremdkapitalkosten mit einem gewichteten Durchschnittzinssatz von 2.99% im Betrag von CHF 2.331 Mio. auf den neuen Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen aktiviert worden. Diese Änderung hat isoliert betrachtet einen positiven Einfluss auf den Gewinn pro Aktie von CHF 0.08 und auf den verwässerten Gewinn pro Aktie von CHF 0.07. Dieser Effekt wird jedoch durch einen entsprechenden Neubewertungseffekt kompensiert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend den Übergangsvorschriften nicht angepasst.

IAS 40 rev. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Änderung aufgrund des Annual Improvement Project (Mai 2008))

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit vorgesehener Nutzung als Renditeliegenschaften sind ab 01.01.2009 als Renditeliegenschaften gemäss IAS 40 zu bilanzieren. Für Swiss Prime Site hat diese Änderung zur Folge, dass Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit vorgesehener Nutzung als Renditeliegenschaften bereits während der Bau- respektive Entwicklungsphase zum «fair value» bilanziert werden. Vormalig wurden die entsprechenden Objekte zu Anlagekosten bewertet. Diese Änderung wurde aufgrund der Übergangsvorschriften von IAS 40 prospektiv ab 01.01.2009 vorgenommen. Swiss Prime Site hat deshalb 2009 die entsprechenden Projekte zum «fair value» bilanziert, wodurch sich für 2009 ein erfolgswirksamer Neubewertungsgewinn von CHF 29.835 Mio. ergab. Diese Änderung hatte einen positiven Einfluss auf den Gewinn pro Aktie von CHF 0.97 und auf den verwässerten Gewinn pro Aktie von CHF 0.91. Die Vorjahreszahlen bleiben unverändert.

IFRS 3 rev. Unternehmenszusammenschlüsse

Der geänderte Standard wird von Swiss Prime Site frühzeitig ab 01.01.2009 angewendet. Die Änderungen haben unter anderem zur Folge, dass die Transaktionskosten für den Erwerb nicht mehr Teil der Anschaffungskosten sind, sondern der Konzernergebnisrechnung belastet werden. Der Konzernergebnisrechnung wurden 2009 Transaktionskosten von CHF 28.305 Mio., davon CHF 26.042 Mio. an die Credit Suisse AG, belastet. Diese Änderung hatte einen negativen Einfluss auf den Gewinn pro Aktie von CHF 0.92 und auf den verwässerten Gewinn pro Aktie von CHF 0.86.

IAS 1 rev. Darstellung des Abschlusses

Die Neueinführung von IAS 1 rev. hatte einen Einfluss auf die Darstellung und Benennung der Konzernergebnisrechnung, welche unter dem Titel Konzerngesamtergebnisrechnung geführt wird. IAS 1 rev. verpflichtet zur Erstellung einer Konzerngesamtergebnisrechnung, die zusätzlich zu der Konzernergebnisrechnung, unter Einbezug des sonstigen Ergebnisses («other comprehensive income»), geführt wird.

IFRS 7 rev. Finanzinstrumente: Angaben

Die wesentlichste Änderung zu IFRS 7 besteht in der Offenlegung einer Hierarchie nach Bewertungsmethodik der in der Konzernbilanz zum «fair value» bewerteten Finanzinstrumente.

IAS 7 rev. Kapitalflussrechnung (Änderung aufgrund des Annual Improvement Project (April 2009))

Der geänderte Standard wird von Swiss Prime Site frühzeitig ab 01.01.2009 angewendet. Die Änderung hat zur Folge, dass lediglich Ausgaben, welche in der Konzernbilanz zu einem erfassten Vermögenswert führen, als

Geldflüsse aus Investitionstätigkeit in der Konzerngeldflussrechnung qualifiziert werden können. Dies bedeutet, dass insbesondere die bezahlten Transaktionskosten, welche im Zusammenhang mit Unternehmenszusammenschlüssen unter IFRS 3 rev. anfallen, im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit beinhaltet sind.

nicht frühzeitig angewendet. Ihre Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Swiss Prime Site wurden noch nicht systematisch analysiert, sodass die erwarteten Effekte, wie sie nachfolgend offengelegt werden, lediglich eine erste Einschätzung der Geschäftsleitung darstellen.

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden in der vorliegenden Konzernrechnung

Standard/ Interpretation	Titel	Aus- wirkung	Inkraft- setzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 39 rev.	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen	*	01.07.2009	Geschäftsjahr 2010
IFRIC 17	Sachdividende an Eigentümer	*	01.07.2009	Geschäftsjahr 2010
Diverse	Annual Improvement Project (April 2009)	**	01.07.2009 und 01.01.2010	Geschäftsjahr 2010
IFRS 2 rev.	Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen mit Barausgleich	*	01.01.2010	Geschäftsjahr 2010
IAS 32 rev. und IAS 1 rev.	Klassifizierung von Bezugsrechten	*	01.02.2010	Geschäftsjahr 2011
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mittels Eigenkapitalinstrumenten	*	01.07.2010	Geschäftsjahr 2010
IAS 24 rev.	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	*	01.01.2011	Geschäftsjahr 2011
IFRIC 14	Vorauszahlungen von Mindestfinanzierungsanforderungen	*	01.01.2011	Geschäftsjahr 2011
IFRS 9	Finanzinstrumente	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013

* Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet.
 ** Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Halbjahres- und Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und Verbindlichkeiten und die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Unternehmensleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

Renditeliegenschaften inklusive Bauland und Betriebsliegenschaften

Die Liegenschaften werden nach dem Grundsatz der Fortführung bewertet. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fließt das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen beziehungsweise in Bezug auf den resultierenden «fair value» nicht massgeblich davon abweichen.

Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden insoweit berücksichtigt, als damit insgesamt und grundsätzlich nach wie vor ein Fortführungsszenario gegeben ist. Nicht berücksichtigt werden in der Bewertung eigentliche Umnutzungen, Neupositionierungen, Umbauten, Umwandlungen in Stockwerkeigentum und andere.

Der Bewertungs- beziehungsweise Berechnungszeitraum (DCF-Methode) erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten zehn Jahre wird eine detailliertere Cashflowprognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von derzeit 1.2% [1.2%] ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle fünf Jahre an das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Aufseiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von Wüest & Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung möglicher Mietaufschläge. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie werden separat berücksichtigt.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeiner Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischer Zuschläge zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Die Bandbreite der angewendeten Diskontierungssätze wird in den Erläuterungen 23 «Renditeliegenschaften» und 24 «Betriebsliegenschaften» offengelegt.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel unter Berücksichtigung der Mietflächen zugrunde.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da, wo nötig, entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen werden.

Die Buchwerte der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Renditeliegenschaften inklusive Bauland und Betriebsliegenschaften sind in den Erläuterungen 23 «Renditeliegenschaften» und 24 «Betriebsliegenschaften» ersichtlich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Seit 01.01.2009 sind Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit vorgesehener Nutzung als Renditeliegenschaften gemäss IAS 40 zum «fair value» zu bilanzieren (vgl. Erläuterung 2.2), sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Ein wichtiger Indikator zur verlässlichen Bestimmung des «fair value» einer Liegenschaft im Bau respektive eines Entwicklungsareals ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung nach Fertigstellung auf der Basis derselben Annahmen wie Renditeliegenschaften inklusive Bauland bewertet. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen «fair value» werden vom Wert nach Fertigstellung die noch ausstehenden Anlagekosten in Abzug gebracht. Die Angaben bezüglich projektierte Bebauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden berücksichtigt, soweit sie konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/ Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit sie plausibel erscheinen. Die Bandbreite der angewendeten Diskontierungssätze wird in der Erläuterung 23 «Renditeliegenschaften» offengelegt.

Die Buchwerte der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale finden sich in Erläuterung 23.

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

Für Goodwill und Markennamen mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden im mindestens jährlich vorgenommenen Impairment Test Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde gelegt. Wichtige Annahmen dieser Nutzwerts

wertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontsätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in Erläuterung 26 «Immaterielles Anlagevermögen».

Latente Ertragssteuern

Latente Ertragssteuerverpflichtungen berechnen sich aus der Bewertungsdifferenz zwischen dem Buchwert eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit zu Konsolidierungszwecken und dem für Steuerzwecke relevanten Wert. Grundsätzlich sind auf allen zeitlichen Differenzen («temporary differences») latente Ertragssteuern zum aktuellen beziehungsweise künftigen erwarteten und vollen Satz abzugrenzen («balance sheet liability method»).

Sofern es sich bei der Aufwertung von Liegenschaften nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelt, werden die Ertragssteuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschrieben und separat berücksichtigt.

Bei Aufwertungen, welche über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, wird die Steuer auf dem Grundstückgewinn zu den jeweils gültigen maximalen Ertragssteuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer. Diese enthält neben dem ordentlichen Grundstückgewinnsteuersatz Spekulationszuschläge oder Besitzdauerabzüge, je nach bestehender effektiver Haltedauer.

Aus diesem Grunde reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht neu von einer Besitzdauer von in der Regel 20 Jahren [zwei Jahre] aus (siehe dazu Erläuterung 11 «Ertragssteuern»). Das heisst, dass allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen. Die Änderung der geschätzten Mindesthaltedauer um 18 Jahre hatte in der Berichtsperiode einen positiven Effekt von CHF 31.046 Mio. in Form eines latenten Ertragssteuerertrags.

Abwertungen unter die Gestehungskosten (Verluste) können aufgrund der Praxis des Bundesgerichts und des Kreisschreibens 27 der Schweizerischen Steuerkonferenz vom 15.03.2007 betreffend interkantonale Verlustverrechnung mitberücksichtigt werden. Diese Praxis sieht vor, dass keine Ausscheidungsverluste mehr entstehen. Das heisst, dass Liegenschaftskantone Verluste vom Hauptsitz oder von anderen Kantonen übernehmen müssen.

Von den gesamten Verlustvorträgen werden nur für diejenigen Ertragssteuerguthaben aktiviert, welche mit grösster Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in den Erläuterungen 27 «Latente Ertragssteuerguthaben» und 30 «Latente Ertragssteuerverpflichtungen».

2.4 Konsolidierungskreis und -methoden

Die Konzernrechnung von Swiss Prime Site umfasst die Swiss Prime Site AG und alle ihre direkt oder indirekt durch Stimmenmehrheit kontrollierten oder unter einheitlicher Leitung stehenden Tochtergesellschaften. Diese Tochtergesellschaften werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 68 [sechs] Gesellschaften. Eine Übersicht über die bedeutenden Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 36 «Bedeutende Tochtergesellschaften» aufgeführt.

Folgende Umstrukturierungen wurden 2009 geplant und durchgeführt: Rückwirkend per 30.06.2009 wurde die Maag Property Company AG, Olten, in die SPS Immobilien AG, Olten, fusioniert. Im November 2009 wurden die Gesellschaften SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, und die SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten gegründet und per 30.12.2009 wurde die die SPS Finance Ltd., Jersey, liquidiert.

Grundlage der Konsolidierung bilden die Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 31.12.2009, welche nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften werden ebenso wie allfällige Zwischengewinne eliminiert.

Anteile an assoziierten Unternehmen, bei denen Swiss Prime Site einen massgeblichen Einfluss ausübt, diese hingegen nicht kontrolliert, werden nach der Equity-Methode bewertet. Dabei wird per Erwerbszeitpunkt der «fair value» der anteiligen Nettoaktiven ermittelt. Diese Beteiligungen werden erstmalig zum anteiligen Eigenkapital inklusive eines allfälligen Goodwills als Anteile an assoziierten Unternehmen bilanziert. In den Berichtsperioden nach dem Erwerb wird dieser Wert um den Anteil von Swiss Prime Site am zusätzlich erarbeiteten Kapital beziehungsweise an den erwirtschafteten Ergebnissen fortgeschrieben. Sämtliche Bestände/Transaktionen mit nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen werden separat als Positionen mit assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Gesellschaften, an denen Swiss Prime Site mit weniger als 20% beteiligt ist, werden zum «fair value» (soweit dieser verlässlich bestimmt werden kann) entweder in den Wertschriften oder in den langfristigen Finanzanlagen bilanziert.

Der Einbezug von Tochtergesellschaften und assoziierten Unternehmen in die Konzernrechnung erfolgt ab dem Zeitpunkt der Kontrollübernahme oder des Erwerbs des massgeblichen Einflusses und der Ausschluss ab dem Zeitpunkt der Kontrollabgabe respektive des Verlusts des massgeblichen Einflusses. Diese Zeitpunkte sind nicht zwangsläufig mit dem Erwerbszeitpunkt oder dem Verkaufsdatum identisch.

Der Anteil von Drittaktionären (Minderheitsanteile) am Konzernnettovermögen und am Konzernergebnis beziehungsweise Konzerngesamtergebnis wird in der Konzernbilanz, in der Konzernerfolgsrechnung und in der Konzerngesamtergebnisrechnung separat ausgewiesen.

2.5 Kapitalkonsolidierung

Diese erfolgt nach der Akquisitions-Methode. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem «fair value» der dabei übernommenen Nettoaktiven wird als Goodwill aus Akquisitionen aktiviert. Der Goodwill wird jährlich, bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

2.6 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 8 «Geschäftssegmente» nach dem «Management Approach». Der Hauptentscheidungsträger von Swiss Prime Site ist die Geschäftsleitung. Seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe ist die Geschäftstätigkeit in zwei berichtspflichtige Segmente (Immobilien, umfassend Kauf und Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften, sowie Detailhandel, umfassend Verkaufsaktivitäten im Detailhandel) unterteilt. Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche für den Bereich Detailhandel bereitgestellt werden.

Die innerhalb der Segmentberichterstattung ausgewiesene Offenlegung zu Investitionen ins Anlagevermögen umfasst sämtliche Investitionen in langfristige Vermögenswerte mit Ausnahme von Finanzinstrumenten und latenten Ertragssteuerguthaben, im Berichtsjahr.

2.7 Vergleichszahlen der Vorperiode

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 1 «Darstellung des Abschlusses». Die im Text genannten Vergleichswerte werden in eckigen Klammern [] angegeben.

2.8 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Sichtguthaben bei Finanzinstituten. Flüssige Mittel umfassen des Weiteren Terminanlagen bei Finanzinstituten sowie kurzfristige Geldmarktanlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.

2.9 Wertschriften

Wertschriften (unter IFRS als erfolgswirksam «zu Handelszwecken gehalten» («trading»)) qualifiziert) beinhalten kurzfristig gehaltene marktfähige Aktien, die zum «fair value» bewertet sind, sowie Terminguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von über drei Monaten, welche zum Nominalwert bewertet sind. Unrealisierte und realisierte Erfolge sowie Erträge aus Wertschriften werden erfolgswirksam im Finanzergebnis verbucht.

2.10 Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen, bewertet. Die Forderungen des Segments Immobilien unterliegen teils einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien und teils einer pauschalen Wertberichtigung, diejenigen aus dem Segment Detailhandel werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko pauschal wertberichtigt.

2.11 Delkredere

Um das Debitorenrisiko abzudecken, werden am Ende der Berichtsperiode die offenen Forderungen anhand von Fälligkeitslisten und Rechtsfallreportings bezüglich Einbringbarkeit beurteilt, die notwendigen Wertberichtigungen gebildet sowie nicht mehr notwendige Wertberichtigungen aufgelöst. Die Wertberichtigungen sind unter 2.10 «Forderungen» beschrieben.

2.12 Vorräte

Die Vorräte werden zu durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet, höchstens jedoch zum Marktwert (netto realisierbarer Wert). Vorräte mit langer Lagerdauer und schwer verkäufliche Waren werden wertberichtigt.

2.13 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen enthalten im Voraus bezahlte Aufwendungen für die folgende Berichtsperiode sowie Erträge der laufenden Berichtsperiode, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen.

2.14 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

Es handelt sich hierbei um zum Verkauf gehaltene Aktiven beziehungsweise Gruppen von Aktiven, deren Verkauf hochwahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Diese Aktiven werden zum niedrigeren von Buchwert oder «fair value» abzüglich Verkaufskosten bewertet. Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften fallen nur bezüglich Klassierung, nicht aber bezüglich Bewertung, unter IFRS 5 und werden deshalb zum «fair value» bilanziert.

2.15 Langfristige Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten Mieterdarlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Als Sicherstellung für derartige Darlehen gelten die Mieterausbauten. Bei Bedarf können auch Grundpfandgesicherte Darlehen gewährt werden, unter der Voraussetzung, dass das Grundpfand in der Schweiz liegt. Die maximale Belehnung pro Objekt beträgt 70% vom Marktwert. In den Finanzanlagen kann freies Kapital in CHF und EUR angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in erstklassige, börsenkotierte Aktien, in Obligationen mit einem Mindest-rating einer führenden Ratingagentur von «A» sowie in Geldmarktpapiere. Die Bewertung dieser Finanzanlagen erfolgt analog zu den Wertschriften (vgl. Erläuterung 2.9 «Wertschriften»).

2.16 Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Renditeliegenschaften und Bauland werden zu bewerteten «fair value» bilanziert. Es gilt das Prinzip der Einzelbewertung, wobei für alle Objekte dieselbe Bewertungsmethode angewendet wird. Die Veränderung der «fair value» wird erfolgswirksam erfasst.

Renditeliegenschaften und Bauland werden mindestens halbjährlich durch einen neutralen, unabhängigen Bewertungsexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Veränderung aus der Neubewertung wird laufend dem betrieblichen Erfolg zugerechnet. Die darauf anfallenden latenten Ertragssteuerverpflichtungen oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Ertragssteueraufwand oder latenter Ertragssteuerertrag belastet respektive gutgeschrieben.

2.17 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Seit 01.01.2009 werden Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften aufgrund der Änderung von IAS 40 «als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» bereits während der Erstellung analog den übrigen Renditeliegenschaften zum «fair value» bilanziert, sofern dieser zuverlässig bewertet werden kann. Damit für Swiss Prime Site der «fair value» einer Liegenschaft im Bau respektive eines Ent-

wicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung der «fair value» wird erfolgswirksam erfasst.

Ist eine zuverlässige Bewertung des «fair value» von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen nicht möglich, werden diese zu Anlagekosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderung bilanziert. Bestehende Renditeliegenschaften verbleiben während eines Umbaus oder einer Sanierung in den Renditeliegenschaften.

Bis 31.12.2008 hat Swiss Prime Site Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale zu den Anlagekosten minus allfällig notwendiger Wertminderungen (gemäss IAS 16 «Sachanlagen») bilanziert.

2.18 Betriebsliegenschaften

Betriebsliegenschaften werden zum «fair value» bilanziert. Eine positive Neubewertung wird dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung wird zuerst die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst, darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich. Die planmässigen Abschreibungen erfolgen über einen Zeitraum von 60 Jahren.

2.19 Mobiles Sachanlagevermögen

Mobiles Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungsbeziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der Konzernerfolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund folgender geschätzter wirtschaftlicher Nutzungsdauer berechnet:

	Jahre
Mieterausbauten	10
Mobilien	5 bis 10

2.20 Immaterielles Anlagevermögen inklusive Goodwill

Das immaterielle Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und enthält Goodwill, Informatiksoftware, die von Dritten in Lizenz übernommen wurde, sowie Kundenbeziehungen und Markenname. Die Abschreibungsdauer beträgt für Software fünf und für den Kundenstamm zehn Jahre (linear). Beim aktuell bilanzierten Markennamen wird analog Goodwill von einer unbeschränkten Nutzungsdauer ausgegangen.

2.21 Wertminderungen von materiellem und immateriellem Anlagevermögen inklusive Goodwill («impairment»)

Die Werthaltigkeit von materiellen und immateriellen Anlagen wird immer dann überprüft, wenn aufgrund veränderter Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich scheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert («fair value» abzüglich Verkaufskosten oder höheren Nutzwert) übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf jenen Wert, der aufgrund der diskontierten, erwarteten zukünftigen Einnahmen wieder einbringbar erscheint.

Goodwill und immaterielles Anlagevermögen mit unbeschränkter Nutzungsdauer werden jährlich, oder bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung auch in kürzeren Abständen, einem Werthaltigkeitstest unterzogen.

2.22 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

Bei den Immobilienvermietungen und Baurechtsverträgen handelt es sich um operative Leasingverträge. Mieterträge werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Für einen Teil der Mietverträge wurden mit den Mietern Zielumsätze definiert (Umsatzmieten). Falls diese auf Jahresbasis übertroffen werden, wird der daraus resultierende Mietertrag im Berichtsjahr vereinnahmt.

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken, für welche Baurechtszinsen oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, handelt es sich um operative Leasingverträge.

Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden linear über die Leasing- beziehungsweise Miet- oder Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst.

Miet-/Leasingverträge mit Dritten werden als Finanzleasing bilanziert, wenn alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Nutzen bei Vertragsabschluss im Wesentlichen auf den Leasingnehmer übergehen. Solche Anlagen werden erstmalig zum Barwert der Mindestleasingzahlungen oder zum tieferen Verkehrswert erfasst. Die entsprechenden Leasingverpflichtungen werden als finanzielle Verbindlichkeiten erfasst. Die Leasingraten werden in Zinsaufwand und Amortisation der Leasingverbindlichkeit aufgeteilt. Bilanzierte Leasingobjekte werden über die Nutzungs- oder kürzere Leasingdauer abgeschrieben. Derzeit bestehen keine Finanzleasings.

2.23 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 angewendet. Die

derivativen Finanzinstrumente werden zum Verkehrswert bewertet und die nicht realisierten sowie die aus dem Verkauf realisierten Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 39 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.24 Ertragssteuern

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden und latenten Ertragssteuern zusammen.

Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Ertragssteuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und seinem Steuerwert («balance sheet liability method»). Die Bemessung der latenten Ertragssteuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise angekündigt sind.

Als latente Ertragssteuerguthaben werden Steuereffekte aus Verlustvorträgen und Steuergutschriften erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass sie künftig mit Gewinnen innerhalb der vorgesehenen gesetzlichen Fristen verrechnet werden können.

2.25 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten enthalten kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, welche innert Jahresfrist zur Zahlung fällig sind, und langfristige Finanzverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten von über 12 Monaten. Die Finanzverbindlichkeiten können grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Maximal ist eine Fremdfinanzierungsquote von bis zu 65% des Marktwerts des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.26 Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen umfassen insbesondere Zahlungen von Mietern für Mietzinsforderungen oder Akontozahlungen für die aufgelaufenen Nebenkosten. Die Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

2.27 Rückstellungen

Rückstellungen umfassen Verbindlichkeiten, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihres Betrags ungewiss sind. Eine Rückstellung wird gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse zuverlässig geschätzt werden können. Bei allfälligen Rechtsstreitigkeiten richtet sich die Höhe der Rückstellungen für Verpflichtungen danach, wie die Geschäftsleitung den Ausgang des Streitfalls aufgrund der am Bilanzstichtag bekannten Fakten nach bestem Wissen und Gewissen beurteilt.

2.28 Wandelanleihe

Eine Wandelanleihe wird vollumfänglich passiviert. Sollte die Wandelanleihe zu Konditionen ausgegeben werden, welche von einer Obligation ohne Wandelrechte abweichen, wird sie in Fremd- und Eigenkapitalkomponenten aufgeteilt. Die Ausgabekosten werden der Fremd- und Eigenkapitalkomponente auf Basis ihrer anfänglichen Buchwerte zugeteilt. Bei einem vorzeitigen Rückkauf wird der Kaufpreis (nach Abzug der bezahlten Marchzinsen) mit dem anteiligen Buchwert verglichen. Der auf die Fremdkapitalkomponente entfallende Erfolg aus dem Rückkauf wird im Finanzerfolg ausgewiesen.

2.29 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, Neubewertungsreserven, Gewinnreserven und Minderheitsanteile. Im Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften werden, soweit sie frühere Abschreibungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven verbucht, Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüber hinausgehende Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst, Gewinne/Verluste werden den Gewinnreserven gutgeschrieben/belastet und eine allfällige Dividendenzahlung den Gewinnreserven belastet. Alle übrigen Kapitalveränderungen werden mit den Kapitalreserven verrechnet.

Es wird eine Eigenkapitalquote von 40% angestrebt. Der Verwaltungsrat kann einer Unterschreitung dieser Quote zustimmen. Langfristig betrachtet, wird eine Eigenkapitalrendite von 6–8% angestrebt.

2.30 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zu Anschaffungskosten mit dem Eigenkapital (Kapitalreserven) verrechnet. Verkaufserlöse aus dem Verkauf eigener Aktien werden direkt mit dem Eigenkapital (Kapitalreserven) verrechnet.

2.31 Dividenden

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen in der Schweiz und den Statuten werden die Dividenden in dem Geschäftsjahr, in welchem sie von der Generalversammlung angenommen und anschliessend bezahlt werden, als Gewinnverwendung behandelt. Es ist vorgesehen, anstelle einer Dividende 60–80% vom Ergebnis vor Neubewertung mittels Nennwertreduktion auszuzahlen.

2.32 Personalvorsorge

Die Gruppengesellschaften verfügen über von Swiss Prime Site finanziell unabhängige Einrichtungen und Stiftungen. Sämtliche Stiftungen werden gemäss IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» als leistungsorientierte Vorsorgepläne behandelt. Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge. Die Vorsorgeverpflichtungen aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen werden von externen Experten nach der «Projected Unit Credit Method» ermittelt. Die versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt.

Die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste werden über die durchschnittliche Restdienstzeit der versicherten Mitarbeitenden dem Vorsorgeaufwand gutgeschrieben beziehungsweise belastet, falls die kumulierten Gewinne/Verluste eine Spanne von 10% der grösseren der beiden Kennziffern «Planvermögen zu «fair value»» oder «Barwert der Vorsorgeverpflichtung» übersteigen. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden jedoch nur in jenem Umfang aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen oder allfälligen Rückerstattungen im Sinne von IFRIC 14 «IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung» entsteht oder es sich um noch nicht erfassungspflichtige versicherungsmathematische Verluste handelt.

2.33 Beteiligungspläne und aktienbasierte Vergütungen

Seit 01.01.2005 werden 50% der Verwaltungsratshonore in Form von Aktien ausgerichtet. Die Aktien unterliegen jeweils einer Verkaufssperre von vier Jahren. Die Zuteilung der Aktien erfolgt am Ende des Geschäftsjahrs auf Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%. Die Ansprüche an eigenen Aktien, inklusive der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge, werden nach den Grundsätzen von IFRS 2 im Personalaufwand verbucht. Die Ansprüche werden mittels eigener Aktien abgegolten.

2.34 Betrieblicher Ertrag und Ertragsrealisation

Der betriebliche Ertrag beinhaltet alle Erlöse aus der Vermietung und dem Verkauf von Renditeliegenschaften und übrigen Anlagevermögen, den Umsatz aus dem Detailhandel (Warenumsatz) sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten und Inkassoverluste (Ertragsausfälle) werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Renditeliegenschaften sowie vom Warenumsatz in Abzug gebracht. Die Erträge werden bei Fälligkeit respektive bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht. Gewinne aus Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten ausgewiesen. Die Erfassung von Umsätzen aus dem Detailhandel erfolgt, wenn die Ware geliefert beziehungsweise die Leistungen erbracht sind und damit der Nutzen- und Gefahrenübergang auf den Kunden erfolgt ist.

2.35 Zinsen

Aufgrund der Änderung von IAS 23 «Fremdkapitalkosten» werden ab 01.01.2009 die Zinsen auf Kreditaufnahmen für qualifizierende Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale den Anlagekosten zugerechnet. Mit dieser Methode wird der Finanzaufwand entlastet, gleichzeitig jedoch der Neubewertungserfolg entsprechend reduziert.

Sonstige Fremdkapitalzinsen werden erfolgswirksam auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst. Die Zinsaufwendungen und -gutschriften werden anhand der Vereinbarung in den Kreditverträgen zeitlich abgegrenzt und direkt dem Finanzerfolg belastet beziehungsweise gutgeschrieben.

2.36 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung, die Tochtergesellschaften, die Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften, die Vorsorgestiftungen der Gruppe sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

Im Anhang zur Konzernrechnung werden erfolgswirksame Transaktionen mit Nahestehenden in den einzelnen Erläuterungen beziffert, und die Bestände gegenüber Nahestehenden werden in den Bilanzpositionen separat ausgewiesen.

2.37 Gewinn/(Verlust) pro Aktie

Der Gewinn/(Verlust) pro Aktie («basic earnings/(loss) per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, welches den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Der verwässerte Gewinn/(Verlust) pro Aktie («diluted earnings/(loss) per share») entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit der Wandelanleihe wie Zinsen, Amortisation der Kosten der Wandelanleihe und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und Ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

3 AKQUISITION DER JELMOLI-GRUPPE

In der Berichtsperiode wurde die unten beschriebene schrittweise Übernahme der Jelmoli Holding AG inklusive ihrer Tochtergesellschaften in Swiss Prime Site vollzogen.

Am 29.05.2009 schloss Swiss Prime Site einen Kaufvertrag für 29.9% (1 214 981 Namenaktien) der Jelmoli Holding AG mit Pelham Investments AG ab. Mit der Zuwahl von Vertretern der Swiss Prime Site AG in den Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG erlangte Swiss Prime Site per 16.06.2009 einen massgeblichen Einfluss. Nach der Kapitalerhöhung der Jelmoli Holding AG vom 25.06.2009 um 222 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10.00 betrug der Beteiligungsanteil an der Jelmoli Holding AG 28.3%. Die Beteiligung wurde im Halbjahresbericht 2009 als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Die Zahlung des Kaufpreises der 29.9%-Beteiligung erfolgte am 10.07.2009 mittels Ausgabe von 4 480 000 neu geschaffenen Swiss Prime Site-Namenaktien (nicht liquiditätswirksam) und CHF 250.000 Mio. in bar, gesamthaft CHF 515.440 Mio.

Anschliessend wurde ein öffentliches Umtauschangebot für die verbliebenen Aktien der Jelmoli Holding AG ausgestellt. Nach Abschluss des öffentlichen Umtauschangebots verfügte Swiss Prime Site über insgesamt 98.4% der Stimmrechte der Jelmoli Holding AG. Das Akquisitionsdatum war der 29.10.2009. Die für den Vollzug des Umtauschangebots notwendigen Swiss Prime Site-Aktien wurden am Akquisitionsdatum im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung von der Swiss Prime Site AG ausgegeben und somit der Umtausch vollzogen. Zusätzlich wurden für Aktien, die während der Nachfrist angedient wurden, eigene Aktien für den Umtausch verwendet.

Der primäre Grund für die Akquisition der Jelmoli-Gruppe war das erstklassige Immobilienportfolio, welches dasjenige von Swiss Prime Site auf ideale Weise ergänzt.

Der «fair value» der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Jelmoli-Gruppe per Akquisitionsdatum 29.10.2009 präsentierte sich wie folgt (provisorisch ermittelt):

in CHF 1 000	Per Akquisitionsdatum erfasster «fair value»
Aktiven	
Flüssige Mittel	94 219
Wertschriften	4 495
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	155 866
Übrige Forderungen	7 524
Vorräte	25 031
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10 442
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	11 192
Total Umlaufvermögen	308 769
Langfristige Finanzanlagen	1 618
Anteile an assoziierten Unternehmen	12 600
Renditeliegenschaften inklusive Bauland	3 677 640
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	92 440
Betriebsliegenschaften	435 237
Mobiles Sachanlagevermögen	27 846
Immaterielles Anlagevermögen	32 928
Latente Ertragssteuerguthaben	1 421
Total Anlagevermögen	4 281 730
Total Aktiven	4 590 499
Passiven	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19 669
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	729 902
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	25 823
Anzahlungen	11 799
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	15 961
Passive Rechnungsabgrenzungen	94 264
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	897 418
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 303 518
Latente Ertragssteuerverpflichtungen	480 594
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4 773
Total langfristige Verbindlichkeiten	1 788 885
Total Verbindlichkeiten	2 686 303
Total identifizierbare Nettoaktiven zum «fair value»	1 904 196
Minderheitsanteile zum proportionalen Anteil am «fair value» der Nettoaktiven	(33 355)
Goodwill	36 130
Erwerbspreis	1 906 971

Die erworbenen Forderungen teilten sich wie folgt auf:

in CHF 1 000	Vertragliche Brutto- forderungen	Nicht einbringbare Beträge	«Fair value»
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	160 397	(4 531)	155 866
Übrige Forderungen	7 524	–	7 524
Total Forderungen	167 921	(4 531)	163 390

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen Know-how und Konzept zur Betreibung des Warenhauses «Jelmoli». Gesondert vom Goodwill wurden der Markenname «Jelmoli – The House of Brands» und die Kundenbeziehungen als immaterielle Werte angesetzt.

Es wird erwartet, dass der Goodwill steuerlich nicht abzugsfähig ist.

Seit dem Akquisitionszeitpunkt 29.10.2009 hat die Jelmoli-Gruppe einen betrieblichen Ertrag von CHF 82.884 Mio. und einen Gewinn von CHF 28.012 Mio.

generiert. Hätte die Akquisition per 01.01.2009 stattgefunden, wären der konsolidierte betriebliche Ertrag CHF 598.680 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 331.515 Mio. gewesen.

Wie erwähnt, wurde die Jelmoli-Gruppe in mehreren Schritten erworben. In Übereinstimmung mit IFRS 3 (revised 2008), welcher von Swiss Prime Site frühzeitig angewendet wurde, setzte sich der Erwerbspreis aus folgenden Elementen zusammen:

in CHF 1 000	Erwerbspreis
Im Rahmen des Umtauschangebots ausgegebene Swiss Prime Site-Aktien zum «fair value» (ohne durch Jelmoli gehaltene Aktien)	1 345 513
«Fair value» der von Pelham Investments AG erworbenen 29.9%-Beteiligung an der Jelmoli Holding AG	547 957
«Fair value»-basierter Wert der gegen Swiss Prime Site-Aktien auszutauschenden Jelmoli-Mitarbeiteroptionen	13 501
Total Erwerbspreis	1 906 971

Der «fair value» der unter dem Umtauschangebot ausgegebenen Aktien entsprach dem Börsenkurs von CHF 55.00 der 24 623 181 (beziehungsweise 24 466 299 ohne durch Jelmoli gehaltene Aktien) Swiss Prime Site-Namenaktien per 29.10.2009.

Der «fair value» der von Pelham Investments AG erworbenen 29.9%-Beteiligung an der Jelmoli Holding AG am 29.10.2009 betrug CHF 547.957 Mio. (1 214 981 Jelmoli-Aktien, umgerechnet im Umtauschverhältnis gemäss Umtauschangebot von 8.2 Swiss Prime Site-Aktien für eine Jelmoli-Aktie ergeben 9 962 844 Swiss Prime Site-Namenaktien. Diese wurden mit dem Börsenkurs per 29.10.2009 von CHF 55.00 multipliziert). Der gesamthafte Aufwertungsgewinn aus der Neubewertung zum «fair value» unmittelbar vor der Akquisition inklusiv Erfassung des anteiligen Ergebnisses aus der Anwendung der Equity-Methode für die Periode 16.06.2009 bis 28.10.2009 betrug CHF 32.517 Mio. Dieser Gewinn wird in der Konzernerfolgsrechnung unter «Ertrag aus assoziierten Unternehmen» ausgewiesen.

Jelmoli hatte für die Jahre 2005 bis 2007 als Teil der Entschädigung für Verwaltungsräte und Kadermitarbeitende Optionen auf Jelmoli-Namenaktien ausgegeben. Diese Optionen unterlagen Sperrfristen bis 2013 und waren im Zeitpunkt der Akquisition durch Swiss Prime Site noch ausstehend.

Infolge der Abspaltung von Athris aus dem Jelmoli-Konzern im März 2009 hatte Jelmoli einen Teil der ausstehenden Optionen angepasst, indem das Underlying neu einen Basket aus Jelmoli- und Athris-Aktien umfasste. Damit wurde eine Verpflichtung zur Lieferung von Athris-Aktien an gegenwärtige und ehemalige Mitarbeitende begründet, die keine Verpflichtung aus aktienbasierter Entschädigung im Sinne von IFRS 2 darstellt. Per 31.12.2009 war die Verpflichtung in den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten mit CHF 4.773 Mio. bilanziert.

Im Zusammenhang mit der Akquisition werden sämtliche ausstehenden Optionen gegen Swiss Prime Site-Namenaktien ausgetauscht (gegebenenfalls durch Kraftloserklä-

rung der Optionen). Die Optionen wurden durch einen unabhängigen Gutachter bewertet. Insgesamt umfasst der Austausch 342 156 Swiss Prime Site-Namenaktien.

Der auf das Underlying Jelmoli-Aktie entfallende Anteil der abzugebenden Swiss Prime Site-Namenaktien war in der Konzernrechnung gemäss IFRS 3 im Erwerbspreis für die Akquisition der Jelmoli-Gruppe berücksichtigt. Der entsprechende Betrag von CHF 13.501 Mio. («fair value»-basierter Wert des Austauschs) wurde in den Kapitalreserven erfasst.

Da der «fair value» der abzugebenden Swiss Prime Site-Namenaktien zum Stichtag der Bewertung nicht höher als der «fair value» der Optionen war, ist im Geschäftsjahr 2009 kein Aufwand entstanden.

Die Abwicklung des Austauschs von Swiss Prime Site-Namenaktien gegen Optionen erfolgte am 25./26.02.2010. Die benötigten Swiss Prime Site-Namenaktien wurden, soweit vorhanden, durch eigene Aktien beziehungsweise durch Zukäufe abgedeckt. Die aufgrund von Fraktionen zu entrichtende Barabgeltung war unwesentlich.

Infolge dieser Akquisition wurde das konsolidierte Eigenkapital der Gesellschaft wie folgt verändert:

in CHF 1 000

	Veränderung Eigenkapital
Kapitalerhöhung im Rahmen des Erwerbs von Pelham Investments AG	265 440
Kapitalerhöhung im Rahmen des Umtauschangebots	1 345 513
Austausch Mitarbeiteroptionen	13 501
Kapitalerhöhungskosten	(781)
Minderheitsanteile bei Erstkonsolidierung	33 355
Total Veränderung Eigenkapital	1 657 028

Die Transaktionskosten für diese Akquisition beliefen sich auf CHF 28.305 Mio. und sind in der Konzernrechnung unter «sonstiger Betriebsaufwand» erfasst. Der Nettogeldabfluss aus der schrittweisen Akquisition betrug CHF 155.781 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen) zuzüglich der am Bilanzstichtag bereits beglichenen Transaktionskosten von CHF 9.605 Mio. (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen). Im Weiteren fielen Kapitalerhöhungskosten von CHF 0.781 Mio. an, die im Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen sind.

Athris

Die Jelmoli Holding AG hatte im März 2009, das heisst vor der Akquisition durch Swiss Prime Site, ihre Beteiligung an der Athris Holding AG durch einen Spin-off

abgespalten. Vor diesem Spin-off brachte Jelmoli durch Sacheinlage unter anderem eine Beteiligung an Société des Centres Commerciaux d'Algérie SPA (SCCA) sowie Darlehensforderungen in die Athris Holding AG ein. Gegenwärtig besteht eine unterschiedliche Rechtsauffassung, ob die Abwicklung nach algerischem Recht rechtmässig erfolgt ist. Aufgrund der aktuellen Beurteilung geht Swiss Prime Site davon aus, dass die Bereinigung der Situation zu keinen wesentlichen finanziellen Auswirkungen führen wird.

Die Veröffentlichungen zum Umtauschangebot sowie der vollständige Angebotsprospekt sind unter www.swiss-prime-site.ch zu finden.

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe am 29.10.2009 zusätzlich zur Vermietung von Renditeliegenschaften aus dem Detailhandel. Die internen Berichts- und Organisationsstrukturen wurden diesen neuen Gegebenheiten

angepasst. Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien und Detailhandel. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.–	01.01.–	01.01.–	01.01.–
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	251 745	207 076	(5 788)	–
– davon Dritte	251 745	207 076	–	–
– davon mit dem anderen Segment	–	–	(5 788)	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(19)	2 218	–	–
Warenumsatz	32 822	–	–	–
Übriger betrieblicher Ertrag	7 019	99	(1 310)	–
Betrieblicher Ertrag	291 567	209 393	(7 098)	–
Immobilienaufwand	35 926	33 402	–	–
Warenaufwand	17 786	–	–	–
Direkter betrieblicher Aufwand	53 712	33 402	–	–
Personalaufwand	11 469	1 108	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	57 023	16 256	(7 098)	–
Abschreibungen und Amortisationen	3 948	–	1 783	–
Betriebsaufwand	72 440	17 364	(5 315)	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	53 941	42 252	(1 974)	–
Betriebsgewinn (EBIT)	219 356	200 879	(3 757)	–
Finanzaufwand	80 481	67 309	–	–
Finanzertrag	2 065	2 424	–	–
Ertrag aus assoziierten Unternehmen	32 775	–	–	–
Gewinn vor Ertragssteuern	173 715	135 994	–	–

In der Spalte Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert. Zudem beinhalten diese Spalten die planmässigen Abschreibungen auf den Betriebsliegenschaften sowie die Elimination der

im Segment Immobilien erfassten Neubewertungen auf den selbst genutzten Renditeobjekten, welche in der Konzernrechnung als Betriebsliegenschaften ausgewiesen werden.

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008
	Total Segmente	Total Segmente	Segment Immobilien	Segment Immobilien	Segment Detailhandel	Segment Detailhandel
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	257 533	207 076	252 639	207 076	4 894	–
– davon Dritte	251 745	207 076	246 851	207 076	4 894	–
– davon mit dem anderen Segment	5 788	–	5 788	–	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(19)	2 218	(19)	2 218	–	–
Warenumsatz	32 822	–	–	–	32 822	–
Übriger betrieblicher Ertrag	8 329	99	2 336	99	5 993	–
Betrieblicher Ertrag	298 665	209 393	254 956	209 393	43 709	–
Immobilienaufwand	35 926	33 402	35 926	33 402	–	–
Warenaufwand	17 786	–	–	–	17 786	–
Direkter betrieblicher Aufwand	53 712	33 402	35 926	33 402	17 786	–
Personalaufwand	11 469	1 108	2 166	1 108	9 303	–
Sonstiger Betriebsaufwand	64 121	16 256	54 298	16 256	9 823	–
Abschreibungen und Amortisationen	2 165	–	570	–	1 595	–
Betriebsaufwand	77 755	17 364	57 034	17 364	20 721	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	55 915	42 252	55 915	42 252	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	223 113	200 879	217 911	200 879	5 202	–

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Ertrag aus Immobilien	251 726	209 294
Detailhandelsertrag	32 822	–
Kreditkartenertrag	2 757	–
Ertrag aus Hotellerie	1 559	–
Übriger Ertrag	2 703	99
Total betrieblicher Ertrag	291 567	209 393

Segmentbilanz

in CHF 1 000	31.12.2009 Total Konzern	31.12.2008 Total Konzern	31.12.2009 Eliminationen	31.12.2008 Eliminationen
Total Aktiven	8 528 745	3 830 204	(156 810)	–
Total Verbindlichkeiten	5 273 499	2 411 441	(156 810)	–
Investitionen ins Anlagevermögen	181 125	108 381	–	–

in CHF 1 000	31.12.2009 Total Segmente	31.12.2008 Total Segmente	31.12.2009 Segment Immobilien	31.12.2008 Segment Immobilien	31.12.2009 Segment Detailhandel	31.12.2008 Segment Detailhandel
Total Aktiven	8 685 555	3 830 204	8 376 209	3 830 204	309 346	–
Total Verbindlichkeiten	5 430 309	2 411 441	5 216 870	2 411 441	213 439	–
Investitionen ins Anlagevermögen	181 125	108 381	179 133	108 381	1 992	–

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site ist in der Schweiz gelegen.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	262 201	216 921
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	(632)	(453)
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	382	461
Abschreibung von Forderungen	(183)	(146)
Leerstände	(10 023)	(9 707)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	251 745	207 076
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(19)	2 218
Bruttowarenumsatz	34 027	–
Rabatte	(1 032)	–
Nettoveränderung Delkredere aus Pauschalbewertung	91	–
Abschreibung von Forderungen	(264)	–
Warenumsatz	32 822	–
Übriger betrieblicher Ertrag	7 019	99
Total betrieblicher Ertrag	291 567	209 393

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht primär in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 251.745 Mio. [CHF 207.076 Mio.], wobei es sich bei CHF 10.747 Mio. [CHF 1.915 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten) handelte. Von den Mieterträgen stammten CHF 20.108 Mio. [CHF 19.572 Mio.] von der Credit Suisse-Gruppe. Es bestanden weder im laufenden Jahr noch im Vorjahr Mietverträge auf Basis Umsatz mit Nahestehenden. Im Ertrag aus Vermietung

sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2009 [01.01.2008] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche bis 29.10.2009, dem Datum der Übernahme der Jelmoli-Gruppe, von 741 449 m² [733 767 m²] und ab 30.10.2009, auf einer Gesamtnutzfläche von 1 558 369 m² erwirtschaftet.

Die Nutzfläche unterteilte sich bis 29.10.2009 in 728 584 m² [720 587 m²] Kommerzfläche und in 12 865 m² [13 180 m²] Wohnfläche. Ab 30.10.2009 ist die Nutzfläche in 1 529 268 m² Kommerzfläche und in 29 101 m² Wohnfläche unterteilt.

Die Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste und Abschreibungen) in der Berichtsperiode beliefen sich auf CHF 10.456 Mio. [CHF 9.845 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 4.0% [4.5%] entsprach. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 131.

Als zweites Geschäftssegment gilt seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe der Detailhandelsumsatz. Dieser belief sich netto auf CHF 32.822 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

Neben dem ordentlichen Betriebsertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften, Detailhandelsumsatz und dem Verkaufserfolg aus Liegenschaften wurde ein übriger betrieblicher Ertrag von CHF 7.019 Mio. [CHF 0.099 Mio.] erzielt.

Per 31.12.2009 zeigten sich (auf Basis des zukünftigen Mietertrags) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2009	Zukünftiger	31.12.2008	Zukünftiger
	Anteil in %	Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %	Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	12.5	54 889	12.3	24 953
Über 1 Jahr	13.5	59 089	15.3	31 149
Über 2 Jahre	8.2	36 001	15.1	30 707
Über 3 Jahre	11.0	48 454	13.0	26 412
Über 4 Jahre	6.7	29 532	18.6	37 733
Über 5 Jahre	4.1	17 925	5.7	11 543
Über 6 Jahre	1.9	8 112	2.5	5 109
Über 7 Jahre	3.1	13 371	1.9	3 897
Über 8 Jahre	5.5	23 991	1.8	3 550
Über 9 Jahre	4.2	18 282	5.5	11 228
Über 10 Jahre	29.3	128 272	8.3	16 837
Total	100.0	437 918	100.0	203 118

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt.

Per Stichtag 31.12.2009 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 30.8% [45.0%] des künftigen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

31.12.2009		31.12.2008	
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	9.6	UBS AG	15.6
UBS AG	6.2	Credit Suisse Group AG	10.6
Migros	5.3	Swisscom AG	9.5
Credit Suisse Group AG	5.2	Coop	6.8
Swisscom AG	4.5	Möbel-Pfister AG	2.5

Mietverträge stellen gemäss IAS 17 Leasinggeschäfte dar. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert; bei Verkaufsräumlichkeiten werden zum Teil zusätzlich Umsatzmieten vereinbart. Die Mietverträge werden in der Regel

für eine Mietdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen, oft versehen mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Nr.	Ort/Adresse	Liegenschaftstyp*	«Fair value» CHF 1 000	Eigentumsanteil**	Grundstücksfläche m ²	Baujahr	Renovationsjahr	Leerstandsquote in %	Nutzfläche m ²
1	Zürich , Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	1	669 690	1	6 514	1896	2009/10	0.6	32 198
2	Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	2	379 240	1	46 416	2009	–	1.8	55 513
3	Genève , Rue du Rhône 48–50	2	365 340	1	5 166	1921	2002	0.2	32 709
4	St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	264 080	1	33 106	2008	–	5.3	39 794
5	Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	2	245 040	1	20 602	2002	–	0.2	33 400
6	Zürich , Hardstrasse 221/Prime Tower	3	217 690	1	10 416	2008ff	–	–	–
7	Genève , Place du Molard 2–4	2	191 250	1	1 718	1690	2002	0.7	7 217
8	Basel , Messeplatz 12/Messturm	2	176 680	1	1 230	2003	–	3.5	24 073
9	Zürich , Sihlcity	2	175 530	2	10 162	2007	–	1.2	23 647
10	Zürich , Flurstrasse 55	2	164 370	1	8 270	1979	2002	–	32 116
11	Carouge , Avenue Cardinal-Merillod 36–44	2	140 520	1	14 927	1956	2002	–	35 082
12	Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	140 060	1	10 754	2001	–	1.2	23 369
13	Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	2	138 510	1	57 940	1985	2003	0.1	34 772
14	Zürich , Fraumünsterstrasse 16	2	132 100	1	2 475	1901	1990	2.9	8 426
15	Petit-Lancy , Route de Chancy 59	2	119 140	1	13 052	1990	–	–	21 882

* Liegenschaftstyp

- 1 kommerziell genutzte Liegenschaften (Renditeliegenschaften), welche zum Teil selbst genutzt werden (Betriebsliegenschaften)
- 2 kommerziell genutzte Liegenschaften (reine Renditeliegenschaften)
- 3 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

** Eigentumsanteil

- 1 im Alleineigentum

** 2 im Miteigentum 242/1000

Nr.	Läden			Büro, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Wohnungen		
	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%
1	8	25 219	78.3	18	2 118	6.6	–	–	–	9	2 467	7.7	11	2 394	7.4	–	–	–
2	115	41 270	74.3	10	4 060	7.3	26	2 250	4.1	74	7 934	14.3	4	–	–	–	–	–
3	13	17 175	52.5	41	10 408	31.8	–	–	–	19	1 845	5.6	30	3 281	10.0	–	–	–
4	50	22 951	57.7	11	3 965	10.0	10	3 853	9.7	42	7 368	18.5	15	1 657	4.2	–	–	–
5	61	20 863	62.5	1	313	0.9	9	5 455	16.3	48	5 874	17.6	56	895	2.7	–	–	–
6	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7	12	2 539	35.2	22	4 079	56.5	1	155	2.1	5	266	3.7	8	178	2.5	–	–	–
8	4	265	1.1	30	13 246	55.0	14	9 818	40.8	7	744	3.1	4	–	–	–	–	–
9	86	10 013	42.3	28	5 872	24.8	17	4 463	18.9	94	1 806	7.6	38	1 073	4.5	16	420	1.8
10	–	–	–	10	21 621	67.3	–	–	–	7	8 368	26.1	1	2 127	6.6	–	–	–
11	20	7 491	21.4	99	19 716	56.2	3	895	2.6	49	5 206	14.8	21	1 773	5.1	–	–	–
12	–	–	–	14	21 594	92.4	–	–	–	4	1 775	7.6	1	–	–	–	–	–
13	42	29 879	85.9	5	795	2.3	4	1 292	3.7	19	2 693	7.7	6	113	0.3	–	–	–
14	1	1 317	15.6	8	6 238	74.0	–	–	–	17	663	7.9	3	208	2.5	–	–	–
15	–	–	–	6	15 541	71.0	1	1 670	7.6	3	4 440	20.3	3	231	1.1	–	–	–

6 DIREKTER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Liegenschaftsaufwand	26 449	24 505
Baurechtszinsen	1 793	1 443
Aufwand für Drittleistungen	7 684	7 454
Total Immobilienaufwand	35 926	33 402
Total Warenaufwand	17 786	–
Total direkter betrieblicher Aufwand	53 712	33 402

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 16.938 Mio. [CHF 15.111 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 5.450 Mio. [CHF 5.603 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 3.634 Mio. [CHF 3.328 Mio.] sowie Fremdmieten von CHF 0.427 Mio. [CHF 0.463 Mio.] an.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 1.793 Mio. [CHF 1.443 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 23 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den CHF 7.684 Mio. [CHF 7.454 Mio.] bezahlten Drittleistungen gingen CHF 4.147 Mio. [CHF 4.537 Mio.] an die nahestehende Wincasa AG und CHF 1.679 Mio.

[CHF 1.479 Mio.] an Dritte als Immobilienverwaltungshonorar. Gesamthaft betrug der durchschnittliche Honorarsatz per 31.12.2009 2.7% [2.9%] des Nettoertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften, welche durch Immobilienverwaltungen bewirtschaftet werden. Weitere CHF 0.630 Mio. [CHF 0.367 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest & Partner AG und CHF 1.228 Mio. [CHF 1.071 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

Der Warenaufwand ist netto ausgewiesen (nach Abzug von Skonto-Erlösen) und beinhaltet von Dritten bezogene Leistungen für das Segment Detailhandel.

7 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Löhne und Gehälter	7 850	98
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	992	633
Sozialaufwand	931	31
Personalvorsorge	670	–
Diverse Personalaufwände	901	291
Spesen Personal und Verwaltungsrat	125	55
Total Personalaufwand	11 469	1 108
Personalbestand (Stellen) per 31.12.	876	2

Swiss Prime Site beschäftigte am 31.12.2009 876 [zwei] Mitarbeitende. Der Personalaufwand zeigte die Löhne der Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe, Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge, Aufwendungen für die zwei Mitarbeitenden der SPS Finance Limited, Jersey (liquidiert per 30.12.2009), und Personalausleihungen gegenüber der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management. Das Portfoliomanagement von Swiss Prime Site ist der Credit Suisse AG, Real Estate Asset

Management, im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen sind in den Verwaltungskosten in den Erläuterungen 8 «Sonstiger Betriebsaufwand» sowie 35 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen. Das Jelmoli-Portfolio wird bis Ende des ersten Quartals 2010 von Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe verwaltet. Mit der Übergabe der Bewirtschaftung des Jelmoli-Immobilienportfolios an die Outsourcing-Partner per 01.04.2010 wechseln die rund 240 Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien/Corporate Center mit.

Personalvorsorge der Jelmoli-Gruppe

Für die Angestellten der Jelmoli-Gruppe existieren zur Altersvorsorge eine Pensionskasse sowie eine Wohlfahrtsstiftung. Diese beiden Pläne werden nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne qualifiziert. Die Verpflichtungen und Kosten werden versicherungsmathematisch gemäss den Vorschriften von IAS 19 berechnet und entsprechend verbucht.

Personalvorsorge der Arthur Frey AG

Für Rentner der ehemaligen Arthur Frey AG existieren zwei autonome Stiftungen, die Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG sowie die Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG in Olten. In keiner der beiden Stiftungen befinden sich aktive Versicherte. Diese beiden Pläne werden nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne qualifiziert. Die Verpflichtungen und Kosten werden versicherungsmathematisch gemäss den Vorschriften von IAS 19 berechnet und entsprechend verbucht.

Entwicklung der Vorsorgeverpflichtungen und des Planvermögens

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009 effektiv	01.01.–31.12.2008 effektiv
Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen		
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Anfang der Periode	31 485	33 411
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	823	–
Zinsaufwendungen	2 692	1 136
Arbeitgeberbeiträge	635	–
Ausbezahlte Leistungen	(9 066)	(3 816)
Zugang aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	294 595	–
Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste auf Verpflichtungsseite	352	754
Barwert der Vorsorgeverpflichtung per Ende der Periode	321 516	31 485
Veränderung des Planvermögens		
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» per Anfang der Periode	33 845	41 067
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	3 379	1 725
Arbeitgeberbeiträge	635	–
Arbeitnehmerbeiträge	635	–
Ausbezahlte Leistungen	(9 066)	(3 816)
Zugang aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	362 886	–
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste) auf Vermögensseite	1 417	(5 131)
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» per Ende der Periode	393 731	33 845
Überdeckung per Anfang der Periode	(2 360)	(7 656)
Überdeckung per Ende der Periode	(72 215)	(2 360)

In der Konzernbilanz erfasste Beträge

in CHF 1 000	31.12.2009 effektiv	31.12.2008 effektiv
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	321 516	31 485
Verfügbares Planvermögen zum «fair value»	(393 731)	(33 845)
Überdeckung per Ende der Periode	(72 215)	(2 360)
Nicht erfasster versicherungsmathematischer Gewinn	1 143	–
Nicht erfasster Teil der Überdeckung	71 421	2 360
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten	349	–

In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Aufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Laufender Dienstzeitaufwand	823	–
Zinsaufwendungen	2 692	1 136
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	(3 379)	(1 725)
Erfassung versicherungsmathematischer (Gewinne)/Verluste	770	–
Anderes	78	–
Nettovorsorgeaufwand/(-ertrag) des Arbeitgebers nach IAS 19	984	(589)
Nicht erfasster Anteil des Nettovorsorgeertrags des Arbeitgebers	–	589
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Nettovorsorgeaufwand des Arbeitgebers	984	–

In der Konzernbilanz erfasste Bewegungen der Nettovorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Nettovorsorgeverbindlichkeiten zu Beginn der Periode	–	–
Nettovorsorgeaufwand des Arbeitgebers	984	–
Arbeitgeberbeiträge	(635)	–
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten am Ende der Periode	349	–

Erfahrungsgewinne und -verluste

in CHF 1 000	2009	2008	2007	2006	2005
Effektiver Ertrag auf Planvermögen	4 796	(3 406)	523	1 985	4 106
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Planvermögen bzw. Erfahrungsgewinn/(-verlust)	1 417	(5 131)	(1 128)	(192)	2 203
Erfahrungsgewinn/(-verlust) auf den Vorsorgeverpflichtungen	(87)	(599)	(108)	(300)	(120)
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen per Ende der Periode	321 516	31 485	33 411	37 428	39 888
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» per Ende der Periode	(393 731)	(33 845)	(41 067)	(44 817)	(46 818)

Planvermögen am Bilanzstichtag

Anlagekategorien	31.12.2009 Vermögensstruktur in %	31.12.2008 Vermögensstruktur in %
Aktien	17.9	25.6
Obligationen und Anleihen	50.5	47.2
Immobilien	17.8	–
Andere	13.8	27.2
Total Planvermögen	100.0	100.0

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet:

in % p.a.	31.12.2009	31.12.2008
Diskontierungssatz	3.3	3.6
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3.8	3.1
Künftige Salärsteigerungen	–	–
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	0.5	0.5

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site 2010 CHF 3.575 Mio. Beiträge an leistungsorientierte Versicherungspläne leisten wird (Basis Stand der Mitarbeitenden per 31.12.2009).

8 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Raumaufwand	355	103
Unterhalt, Reparatur mobile Sachanlagen	287	22
Sachversicherungen, Gebühren	429	44
Kapitalsteuern	2 877	1 406
Verwaltungsaufwand	48 975	13 176
Revisions- und Beratungsaufwand	1 187	764
Werbung	2 913	741
Total sonstiger Betriebsaufwand	57 023	16 256

Die Kapitalsteuern wurden nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet. Die Kapitalsteuern der Swiss Prime Site AG, der SPS Beteiligungen Alpha AG, der SPS Beteiligungen Beta AG, der SPS Beteiligungen Gamma AG und der Jelmoli Holding AG sind aufgrund des Holdingprivilegs ermässigt. Die SPS Finance Limited (liquidiert per 30.12.2009) hatte keine Kapitalsteuern zu entrichten.

Der Verwaltungsaufwand zeigte primär Management Fee netto (nach Abzug der Vorsteuern) für die Ausführung, die Überwachung und die Betreuung der finanziellen Angelegenheiten von Swiss Prime Site durch die nahestehende Credit Suisse AG von CHF 12.215 Mio. [CHF 12.025 Mio.]

sowie CHF 28.305 Mio. für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe, davon CHF 26.042 Mio. an die nahestehende Credit Suisse AG. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand. Die Transaktionen mit Nahestehenden sind in Erläuterung 35 «Transaktionen mit Nahestehenden» enthalten.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 0.452 Mio. [CHF 0.507 Mio.]. Die Revisionshonorare betragen CHF 0.735 Mio. [CHF 0.257 Mio.]. Die Kapitalerhöhungskosten wurden als Agio-Minderung den Kapitalreserven belastet.

9 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Aufwertungen	89 919	70 616
Abwertungen	(35 978)	(28 364)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	53 941	42 252

Gemäss IAS 40 sind die Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften zum «fair value» zu bewerten. Das Gesamtportfolio erfuhr in der Berichts-

periode eine Nettoaufwertung von CHF 53.941 Mio. [CHF 42.252 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 23 «Renditeliegenschaften» enthalten.

10 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Zinsaufwand	77 979	67 273
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Wertschriften und Finanzanlagen	2 459	19
Anderer Finanzaufwand	43	17
Total Finanzaufwand	80 481	67 309

Der Finanzaufwand wurde sowohl an die Credit Suisse-Gruppe als auch an Dritte vergütet. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 28 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 29 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»). Im Finanzauf-

wand sind Hypothekar- und Darlehenszinsen von CHF 25.006 Mio. [CHF 25.799 Mio.] und Bankzinsen von CHF 0.092 Mio. [CHF 0.099 Mio.] an die nahestehende Credit Suisse-Gruppe enthalten.

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Zinsertrag	1 972	242
Dividenden ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	2	2
Gewinn aus dem Rückkauf der Wandelanleihe	65	2 180
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Wertschriften und Finanzanlagen	20	–
Anderer Finanzertrag	6	–
Total Finanzertrag	2 065	2 424

Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen bei Nahestehenden und Dritten erzielt (siehe Erläuterungen 13 «Flüssige Mittel», 14 «Wertschriften» und 21 «Langfristige Finanzanlagen»). Im Finanzertrag sind Bankzinsen von CHF 0.029 Mio. [CHF 0.017 Mio.] von der Credit Suisse-Gruppe enthalten.

Beim Rückkauf der Wandelanleihe wurden die entsprechenden Kosten im Betrag von CHF 0.038 Mio. [CHF 0.248 Mio.] zusätzlich amortisiert und mit dem Bruttoerfolg verrechnet, was zu einem Nettoerfolg aus dem Rückkauf der Wandelanleihe von CHF 0.065 Mio. [CHF 2.180 Mio.] führte.

11 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	6 333	725
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	(2 945)	(528)
Total laufende Ertragssteuern	3 388	197
Latente Ertragssteuern aus Neubewertung und Abschreibung	24 834	23 782
Latente Ertragssteuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(4 118)	(814)
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(5 798)	(6 548)
Latente Ertragssteuern aus Änderung der geschätzten Haltedauer der Renditeliegenschaften	(31 046)	–
Latente Ertragssteuern aus Verlustverrechnung	(6 000)	3 000
Übrige latente Ertragssteuern	4 616	–
Total latente Ertragssteuern	(17 512)	19 420
Total Ertragssteuern	(14 124)	19 617

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

Die latenten Ertragssteuern wurden aufgegliedert in latente Ertragssteuern aus Neubewertung und Abschreibung, dem Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs, dem einmaligen Effekt aufgrund der geänderten Schätzung der Mindesthaltedauer von zwei auf 20 Jahre und in übrigen latenten Ertragssteuern. Latente Ertragssteuerguthaben auf Verlustvorträgen, welche mit grosser

Wahrscheinlichkeit verrechnet werden können, wurden aktiviert. Die latenten Ertragssteuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

Ertragssteuern/Überleitungsrechnung

Bei der Berechnung der Ertragssteuern wurden die effektiv gültigen Steuersätze angewendet. Die Verbindlichkeiten für laufende Ertragssteuern sind als laufende Ertragssteuerverpflichtungen in den kurzfristigen Verbindlichkeiten bilanziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, aus welchen Gründen die effektive Steuerbelastung vom Durchschnittssatz abwich.

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Gewinn vor Steuern	173 715	135 994
Gewinn vor Steuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	39 954	31 279
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	(9 811)	(1 171)
Ertragssteuern Vorjahre	(2 945)	(528)
Steuereffekt aus Schätzungsänderungen der Haltedauer	(31 046)	–
Aktivierung latenter Ertragssteuerguthaben und Verwendung nicht aktivierter Verluste	(12 869)	(221)
Steuerneutrale Erträge und Aufwendungen	2 593	(9 742)
Total Ertragssteuern	(14 124)	19 617

Aufgrund einer konzerninternen Fusion von Tochtergesellschaften konnten Verlustvorträge mit einem Steuereffekt in der Höhe von CHF 10.321 Mio. mit laufenden Steuerverpflichtungen verrechnet und die aktivierten latenten Ertragssteuerguthaben auf Verlustvorträgen,

welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind, um CHF 6.000 Mio. auf CHF 7.750 Mio. erhöht werden. CHF 3.452 Mio. Steuereffekt aus steuerlichen Verlusten des Berichtsjahrs konnten nicht aktiviert werden.

Latente Ertragssteuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelte, wurden die Ertragssteuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 9.0–17.9% zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, welche über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Ertragssteuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei Sätze zwischen 10.5% und 23.3% zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grunde reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Aufgrund der Übernahme der Jelmoli-Gruppe wurde die bisherige Einschätzung der Gruppe in Bezug auf die Mindesthaltedauer der Liegenschaften eingehend überprüft. Swiss Prime Site geht neu von einer Besitzdauer von in der Regel mindestens 20 Jahren [zwei Jahre] aus, deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge un-

berücksichtigt. Aufgrund der Schätzungsänderung der Mindesthaltedauer resultierte 2009 ein latenter Steuerertrag von CHF 31.046 Mio. [CHF 0.000 Mio.]. Der latente ordentliche Ertragsteueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen belief sich auf CHF 24.834 Mio. [CHF 23.782 Mio.]. Die latenten Ertragssteuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 0.601 Mio. [CHF 0.000 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Ertragssteuerertrag [Ertragssteueraufwand] von CHF 17.512 Mio. [CHF 19.420 Mio.] gutgeschrieben [belastet]. Dieser resultierte aus der Berücksichtigung latenter Ertragssteuerverpflichtungen respektive Ertragssteuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen sowie aus der oben erwähnten Schätzungsänderung der Mindesthaltedauer auf 20 Jahre. Von den gesamten latenten Ertragssteuerguthaben aus Verlustverrechnung wurden nur diejenigen aktiviert, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Ertragssteuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Latente Ertragssteuerguthaben

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	81 717	69 787
Möglicher Steuereffekt auf unberücksichtigten steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssatz von 23%	18 795	16 051
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	(33 696)	(7 600)
Total aktivierte latente Ertragssteuerguthaben zum Durchschnittssatz von 23%	(7 750)	(1 750)
Total nicht aktivierte latente Ertragssteuerguthaben zum Durchschnittssatz von 23%	11 045	14 301

IAS 12 «Ertragssteuern» setzt für die Bilanzierung von latenten Ertragssteuerguthaben (Verlustvorträge und Steuergutschriften) die sachliche und zeitliche Verrechenbarkeit voraus.

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Tochtergesellschaften, für die kein latentes Steueraktivum erfasst wurde, war wie folgt:

Verfall der nicht aktivierten steuerlichen Verlustvorträge

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Unter 1 Jahr	180	–
Nach 1 Jahr	3 666	–
Nach 2 Jahren	3 763	62 187
Nach 3 Jahren	2 817	–
Nach 4 Jahren	5 817	–
Nach 5 Jahren	7 520	–
Nach 6 Jahren	7 504	–
Nach 7 und mehr Jahren	16 754	–
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	48 021	62 187

12 GEWINN PRO AKTIE

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinns pro Aktie beziehungsweise des verwässerten Gewinns pro Aktie zur Anwendung kam, war das ausgewiesene, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Ergeb-

nis. Gemäss IAS 33 wird neben dem unverwässerten Gewinn pro Aktie auch der verwässerte Gewinn pro Aktie dargestellt. Die durchschnittliche Anzahl Aktien betrug:

Anzahl Aktien	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Ausgegebene Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	25 653 598	25 653 598
Neuausgabe für Akquisition der Beteiligung an Jelmolli Holding AG von Pelham Investments AG, gewichtet	2 414 222	–
Neuausgabe für den Vollzug des Umtauschangebots Jelmolli, inklusive Austausch gegen Jelmolli-Mitarbeiteroptionen, gewichtet	4 149 339	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	(1 465 828)	(2 122 988)
Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	30 751 332	23 530 610

Der durchschnittliche gewichtete Gewinn pro Aktie betrug in CHF:

Gewinn pro Aktie	6.09	4.95
Verwässerter Gewinn pro Aktie	5.81	4.61

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 187.408 Mio. [CHF 116.377 Mio.] um folgende Effekte aus der Wandelanleihe korrigiert: Zinsen, anteilige Kosten der Ausgabe und Steuereffekt. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 190.477 Mio. [CHF 120.455 Mio.]. Die gewichtete Anzahl Aktien von 30 751 332 [23 530 610] erhöhte sich um die gewichtete Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 2 011 025 [2 614 793] auf 32 762 357 [26 145 403] Aktien.

2009 erfolgte ein Rückkauf der Wandelanleihe im Nominalwert von CHF 7.500 Mio. [CHF 39.100 Mio.]. Per Bilanzstichtag sind Wandelanleihen im Nominalwert von CHF 123.400 Mio. [CHF 130.900 Mio.] ausstehend.

Beim Wandelpreis per 31.12.2009 von CHF 62.08 [CHF 62.55] pro Aktie wären bei einer 100%-Ausübung 1 987 758 [2 092 726] neue Aktien entstanden. Die Wandelanleihe wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Kassenbestände	2 216	–
Sichtguthaben bei Dritten	38 832	7
Sichtguthaben bei Nahestehenden	31 925	1 785
Festgeldanlagen	17 500	–
Total flüssige Mittel	90 473	1 792

Die Sichtguthaben bei Nahestehenden wurden in der Berichtsperiode und in der Vorperiode ausschliesslich bei der Credit Suisse-Gruppe angelegt. Sie beinhalten ausschliesslich Bankkonti. Die Anlagen erfolgten zu markt-konformen Konditionen.

14 WERTSCHRIFTEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Aktien und ähnliche Beteiligungspapiere	1 329	204
Total Wertschriften	1 329	204

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	167 983	26 537
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	164	167
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	168 147	26 704
Wertminderungen	(1 187)	(937)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166 960	25 767

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelte es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie um Kundenforderungen aus dem Segment Detailhandel (Kreditkartenguthaben).

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2009 Brutto- forderungen	31.12.2009 Delkredere	31.12.2008 Brutto- forderungen	31.12.2008 Delkredere
Noch nicht fällig	157 713		22 204	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	3 255		916	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	1 021		671	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	912		1 526	
Fällig seit über 120 Tagen	5 246		1 387	
Total Bruttoforderungen und Delkredere	168 147	1 187	26 704	937

Bei den noch nicht fälligen Forderungen handelte es sich grösstenteils um Forderungen aus dem Detailhandel und um aufgelaufene Nebenkosten der aktuellen Nebenkostenperiode.

Für Delkredererisiken gegenüber Dritten wurden CHF 1.187 Mio. [CHF 0.937 Mio.] berücksichtigt.

Entwicklung des Delkredere

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Delkredere zu Beginn der Periode	937	945
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	632	453
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	(382)	(461)
Total Delkredere am Ende der Periode	1 187	937

16 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	90	106
Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden	7 036	404
Total Kontokorrentforderungen	7 126	510
Andere Forderungen	4 694	–
Verrechnungssteuerguthaben	2 544	4
Vorsteuerguthaben MWST	7 979	9 823
Total übrige Forderungen	22 343	10 337

Die Kontokorrentforderungen enthalten Forderungen gegenüber Personalvorsorgestiftungen der Jelmoli-Gruppe von CHF 2.020 Mio. [CHF 0.000 Mio.] und Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen von CHF 5.106 Mio. [CHF 0.510 Mio.], wovon CHF 5.016 Mio. [CHF 0.404 Mio.] die nahestehende Wincasa AG betrafen. Die Liegenschaftsverwaltungen übertragen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

Die anderen Forderungen stammen aus der Akquisition der Jelmoli-Gruppe und beinhalten vor allem Lieferantenguthaben.

17 LAUFENDE ERTRAGSSTEUERGUTHABEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Laufende Ertragssteuerguthaben	2 512	–
Total laufende Ertragssteuerguthaben	2 512	–

Bei den laufenden Ertragssteuerguthaben handelte es sich um Abgrenzungen für zu viel bezahlte Ertragssteuern für das Jahr 2009.

18 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Handelswaren	19 240	–
Übrige Vorräte	1 474	–
Wertberichtigungen	(940)	–
Total Vorräte	19 774	–

Die Vorräte stammen aus der per 29.10.2009 übernommenen Jelmoli-Gruppe. In den Vorräten sind Waren aus dem Detailhandel enthalten.

19 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22 551	3 590
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	22 551	3 590

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzins- und Nebenkostenforderungen) von CHF 18.992 Mio. [CHF 3.137 Mio.].

20 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Renditeliegenschaften	142 018	139 163
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	142 018	139 163

Für den Verkauf vorgesehen sind verschiedene nicht strategiekonforme Liegenschaften des Segments Immobilien. Bei den am Ende der Periode zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften handelte es sich um die Objekte Steinenvorstadt 67 in Basel, Aemmenmattstrasse 43 in Belp, Emmentalstrasse 14 in Burgdorf, Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1 in Olten, Hofwiesenstrasse 50 in Rümlang, Lagerhausstrasse 1 in Solothurn, Avenue Adrien-Jeandin 4 in Thônex, Rue Simplon 11 in Vevey, Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b in Villars-sur-Glâne, Dorfstrasse 11+13 in Wangen bei Olten, Rickenbacherfeld in Wangen bei Olten, Freilagerstrasse 39 in Zürich und Limmattalstrasse 180 in Zürich (siehe Erläuterung 23 «Renditeliegenschaften»).

Die am 31.12.2008 zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften Sebastianplatz 4/Matzenweg 2 in Brig-Glis, Bahnhofstrasse 20 in Interlaken, Hauptstrasse 78 in Rorschach, Bälliz 7 in Thun und Zentralstrasse 55 in Wohlen wurden 2009 veräussert.

Die per 29.10.2009 zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaft aus der Akquisition der Jelmoli-Gruppe, Kanalweg 13/18/20 in Wangen an der Aare, wurde Ende 2009 veräussert.

Die zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften werden analog den im Anlagevermögen ausgewiesenen Renditeliegenschaften zum «fair value» bewertet. Beim Verkaufsabschluss wird die Zahlung durch ein unwiderruffliches Zahlungsverprechen einer Grossbank oder einer Versicherung sichergestellt.

Die Erfolge aus der Veräussderung wurden im Verkaufserfolg Liegenschaften, netto verbucht (siehe Erläuterung 5 «Betrieblicher Ertrag»).

21 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Darlehen	1 805	1 271
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 484	–
Total langfristige Finanzanlagen	3 289	1 271

Bei den Darlehen handelte es sich um vier fix verzinsliche Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu 14 Jahren und einem Zinssatz von 0–8%.

Bei den übrigen langfristigen Finanzanlagen handelte es sich um verschiedene nicht konsolidierte Beteiligungen mit einem Anteil von unter 20% und ohne massgeblichen Einfluss sowie um Zinsderivate mit positivem «fair value».

22 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 249	–
Parkgest Holding SA, Genf	8 719	–
Parking Riponne S.A., Lausanne	1 632	–
Total Anteile an assoziierten Unternehmen aus der Akquisition der Jelmoli-Gruppe per 29.10.2009	12 600	–
Anteiliges Ergebnis der Periode	258	–
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	12 858	–

Sämtliche Anteile an assoziierten Unternehmen wurden im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe erworben.

Im Halbjahresbericht 2009 von der Swiss Prime Site wurde die 29.4%-Beteiligung an der Jelmoli Holding AG noch als Anteil an assoziierten Unternehmen ausgewiesen (siehe Erläuterung 3 «Akquisition der Jelmoli-Gruppe»).

Zusammengefasste Finanzinformationen auf Basis der Einzelabschlüsse (ohne Quotenkorrektur):

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Umlaufvermögen	24 427	–
Anlagevermögen	37 669	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9 144	–
Langfristige Verbindlichkeiten	17 412	–
Nettovermögen	35 540	–
Ertrag	25 798	–
Jahresergebnis	6 763	–

23 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Renditelie- genschaften inklusive Bauland zum «fair value»	Zum Verkauf gehaltene Aktiven zum «fair value»	Total zum «fair value» bewertete Liegens- schaften	Liegen- schaften im Bau/Entwick- lungsareale zu Anschaf- fungskosten respektive «fair value»	Total zum «fair value» (Liegenshaf- ten im Bau/ Entwicklungs- areale bis Ende 2008 zu Anschaf- fungskosten)
Bestand 01.01.2008	3 521 785	15 878	3 537 663	113 975	3 651 638
Käufe	3 664	–	3 664	–	3 664
Folgeinvestitionen	4 663	273	4 936	99 781	104 717
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(127 013)	127 013	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau in Renditeliegenschaften*	26 130	–	26 130	(26 130)	–
Übertrag Liegenschaften in übrigen Forderungen zu Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale zu Anschaf- fungskosten**	–	–	–	32 692	32 692
Abgänge aus Verkauf	(44 123)	(5 347)	(49 470)	–	(49 470)
Positive «fair value»-Anpassung	69 270	1 346	70 616	–	70 616
Negative «fair value»-Anpassung	(28 364)	–	(28 364)	–	(28 364)
Saldo «fair value»-Anpassung 2008	40 906	1 346	42 252	–	42 252
Bestand 31.12.2008	3 426 012	139 163	3 565 175	220 318	3 785 493
Folgeinvestitionen	43 964	225	44 189	133 364	177 553
Zugänge aus der Akquisition der Jelmoli-Gruppe	3 677 640	11 192	3 688 832	92 440	3 781 272
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(29 270)	29 270	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften**	104 890	–	104 890	(104 890)	–
Abgänge aus Verkauf	(118 860)	(36 508)	(155 368)	–	(155 368)
Positive «fair value»-Anpassung	55 279	1 302	56 581	33 338	89 919
Negative «fair value»-Anpassung	(28 282)	(2 626)	(30 908)	(5 070)	(35 978)
Saldo «fair value»-Anpassung 2009	26 997	(1 324)	25 673	28 268	53 941
Bestand 31.12.2009	7 131 373	142 018	7 273 391	369 500	7 642 891
Brandversicherungswerte***					
Am 01.01.2008	3 305 296	52 340	3 357 636	158 613	3 516 249
Am 01.01.2009	3 164 383	253 473	3 417 856	182 670	3 600 526
Am 31.12.2009	5 732 329	250 406	5 982 735	316 491	6 299 226

* Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof & Event, wurde zu Marktwerten bewertet und in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

** Bern, Mingerstrasse 12-18/PostFinance-Arena, wurde 2009 in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

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

Ort, Adresse	31.12.2009 «Fair value» in CHF 1 000	31.12.2008 «Fair value» in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil			
Aarau , Bahnhofstrasse 23	11 800	11 750	50
Allschwil , Gewerbestrasse 16	88 430	–	88 430
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	5 968	–	5 968
Baden , Bahnhofstrasse 2	6 391	6 276	115
Baden , Weite Gasse 34, 36	7 052	7 008	44
Basel , Aeschenvorstadt 2–4	35 310	34 430	880
Basel , Barfüsserplatz 3	27 750	27 920	(170)
Basel , Centralbahnplatz 9/10	14 790	–	14 790
Basel , Elisabethenstrasse 15	24 400	23 310	1 090
Basel , Freie Strasse 26/Falknerstrasse 3	29 010	28 290	720
Basel , Freie Strasse 36	30 790	–	30 790
Basel , Freie Strasse 68	54 450	54 710	(260)
Basel , Henric Petri-Strasse 9/Elisabethenstrasse 19	24 220	23 040	1 180
Basel , Hochbergerstrasse 40/Parkhaus	3 932	–	3 932
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 805	1 887	–	1 887
Basel , Hochbergerstrasse 60/Gebäude 860	3 367	–	3 367
Basel , Hochbergerstrasse 60/Tankstelle	9 057	–	9 057
Basel , Hochbergerstrasse 70/Stücki Shopping Center	379 240	–	379 240
Basel , Messeplatz 12/Messeturm	176 680	175 580	1 100
Basel , Peter Merian-Strasse 80	52 200	54 970	(2 770)
Basel , Rebgasse 20	31 940	–	31 940
Bellach , Gurzelenstrasse 2	3 846	–	3 846
Bern , Bahnhofplatz 9	10 120	9 767	353
Bern , Genfergasse 11, 14	94 760	94 160	600
Bern , Laupenstrasse 6	9 630	–	9 630
Bern , Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	109 540	–	109 540
Bern , Schwarztorstrasse 48	40 860	42 340	(1 480)
Bern , Weltpoststrasse 5	65 180	68 720	(3 540)
Biel , Solothurnstrasse 122	7 820	–	7 820
Brugg , Hauptstrasse 2	10 990	–	10 990
Buchs , St. Gallerstrasse 5	6 694	7 419	(725)
Burgdorf , Industrie Buchmatt	14 780	–	14 780
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	140 520	–	140 520
Cham , Dorfplatz 2	4 197	4 034	163
Conthey , Route Cantonale 2	6 416	–	6 416
Conthey , Route Cantonale 4	19 000	–	19 000
Conthey , Route Cantonale 11	26 870	–	26 870
Dättwil , Melligerstrasse 208	12 970	–	12 970
Dietikon , Bahnhofplatz 11	8 362	8 388	(26)
Dietikon , Kirchstrasse 20	9 549	9 412	137
Dietikon , Zentralstrasse 12	4 595	–	4 595
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	5 514	5 581	(67)
Eyholz , Kantonsstrasse 79	4 496	–	4 496
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	8 990	–	8 990
Frick , Hauptstrasse 21	1 545	–	1 545
Frick , Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	19 760	–	19 760
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	11 340	–	11 340
Genève , Centre Rhône-Fusterie	64 470	63 410	1 060
Genève , Place Cornavin 10	22 320	–	22 320
Genève , Place du Molard 2/4	191 250	–	191 250
Genève , Route de Meyrin 49	59 890	59 870	20
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	15 600	14 850	750
Genève , Rue de Rive 3	25 790	–	25 790
Genève , Rue du Rhône 48/50	365 340	–	365 340

Ort, Adresse	31.12.2009 «Fair value» in CHF 1 000	31.12.2008 «Fair value» in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois 16	13 290	–	13 290
Giubiasco , Via Campagna 1	6 098	–	6 098
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	6 704	6 472	232
Gossau , Wilerstrasse 82	18 170	–	18 170
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/CCL La Praille	245 040	–	245 040
Granges-Paccot , Route d'Agy	7 615	–	7 615
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	7 906	–	7 906
Holderbank , Hauptstrasse 43	2 935	–	2 935
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	10 450	9 976	474
Interlaken , Rosenstrasse 9	1 156	–	1 156
Jona , Grünfeldstrasse 25	11 610	10 890	720
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/Solothurnerstrasse	1 646	–	1 646
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	6 102	–	6 102
Lachen , Seidenstrasse 2	5 648	5 641	7
Lausanne , Avenue de Chailly 1	3 168	3 126	42
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	13 730	–	13 730
Lausanne , Rue du Pont 5	112 470	–	112 470
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	23 710	–	23 710
Locarno , Parking Centro	14 830	–	14 830
Locarno , Via delle Monache 8	894	–	894
Lutry , Route de l'Ancienne Cibleterie 2	24 220	–	24 220
Luzern , Geissensteinring 45/Tribschenstrasse 60	36 470	36 210	260
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	54 420	–	54 420
Luzern , Schwanenplatz 3	12 350	12 250	100
Luzern , Tribschenstrasse 54	3 668	3 659	9
Luzern , Tribschenstrasse 56, 60	4 134	4 102	32
Luzern , Weggisgasse 20, 22	12 400	11 900	500
Luzern , Weinberglisstrasse 4/Tribschenstrasse 62	46 850	46 770	80
Mägenwil , Weststrasse 6/Birrfeldstrasse Süd	3 122	–	3 122
Mels , Grossfeldstrasse/Pizol-Center, verkauft	–	101 580	(101 580)
Meyrin , Route de Meyrin 210	1 912	–	1 912
Montreux , Avenue du Casino 51	10 230	–	10 230
Moosseedorf , Moosstrasse 23	5 653	–	5 653
Neuchâtel , Avenue J.-J.-Rousseau 7	6 808	6 764	44
Neuchâtel , Rue d'Ecluse 19/Parking	425	–	425
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	4 200	–	4 200
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	18 720	–	18 720
Niederwangen , Riedmoosstrasse 10	37 010	–	37 010
Oberbüren , Buchental 2	12 120	–	12 120
Oberbüren , Buchental 3	5 055	–	5 055
Oberbüren , Buchental 3a	2 882	–	2 882
Oberbüren , Buchental 4	24 140	–	24 140
Oberbüren , Haslen 3/Logistikzentrum Haslen	50 560	–	50 560
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	4 377	–	4 377
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	111 640	–	111 640
Olten , Bahnhofquai 18	24 940	24 850	90
Olten , Bahnhofquai 20	35 410	35 250	160
Olten , Frobürgstrasse 1	5 921	2 852	3 069
Olten , Frobürgstrasse 15	10 130	9 907	223
Olten , Solothurnerstrasse 201	5 628	–	5 628
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	97 560	–	97 560
Otelfingen , Industriestrasse 31	19 200	–	19 200
Payerne , Route de Bussy 2	19 960	–	19 960
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	119 140	111 690	7 450
Porrentruy , Rue Pierre-Péquignat 7	4 730	–	4 730

Ort, Adresse	31.12.2009 «Fair value» in CHF 1 000	31.12.2008 «Fair value» in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000
Rapperswil , Rathausstrasse 8	15 970	15 720	250
Romanel , Chemin du Marais 8	19 490	–	19 490
Romanshorn , Alleestrasse 27	745	–	745
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	1 356	–	1 356
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	8 279	8 154	125
Sion , Avenue de Tourbillon 47	470	–	470
Solothurn , Amthausplatz 1	12 050	11 630	420
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	11 430	11 910	(480)
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	9 114	–	9 114
Spreitenbach , Müslistrasse 44	4 763	–	4 763
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	108 920	108 510	410
St. Aubin-Sauges , Rue du Temple 29, verkauft	–	–	–
St. Gallen , Spisergasse 12	3 838	3 832	6
St. Gallen , Vadianstrasse 25	8 259	8 212	47
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	264 080	–	264 080
Sursee , Moosgasse 20	11 110	–	11 110
Thalwil , Gotthardstrasse 40	4 826	4 674	152
Thun , Bälliz 67	14 510	14 450	60
Uster , Poststrasse 10	5 646	5 590	56
Uster , Poststrasse 14/20	10 450	–	10 450
Vernier , Chemin de l'Étang 72/Patio Plaza	82 080	–	82 080
Vevey , Rue de la Clergère 1	10 260	10 080	180
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	–	29 270	(29 270)
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	138 510	140 420	(1 910)
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	42 730	42 720	10
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11	1 999	–	1 999
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	14 370	–	14 370
Winterthur , Theaterstrasse 17	64 390	66 110	(1 720)
Winterthur , Untertor 24	7 544	7 341	203
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	79 800	78 910	890
Zofingen , Pfistergasse 2	4 112	–	4 112
Zollikofen , Bernstrasse 160/164	35 010	–	35 010
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	10 040	9 960	80
Zollikon , Forchstrasse 452–456	14 240	14 140	100
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	33 420	–	33 420
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	93 540	92 310	1 230
Zug , Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	118 170	116 500	1 670
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	140 060	131 760	8 300
Zürich , Badenerstrasse 571, verkauft	–	17 280	(17 280)
Zürich , Bahnhofstrasse 42	41 920	41 400	520
Zürich , Bahnhofstrasse 69	34 840	–	34 840
Zürich , Bahnhofstrasse 106	29 250	28 750	500
Zürich , Brandschenkestrasse 25	117 310	117 050	260
Zürich , Dörflistrasse 120	34 400	34 000	400
Zürich , Flurstrasse 55	164 370	165 100	(730)
Zürich , Flurstrasse 89	7 366	7 141	225
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	132 100	130 400	1 700
Zürich , Hardstrasse 219/Maaghof & Event	26 920	27 153	(233)
Zürich , Josefstrasse 53, 59	66 300	65 880	420
Zürich , Kreuzstrasse 54	10 930	10 890	40
Zürich , Manessestrasse 85	53 030	55 700	(2 670)
Zürich , Ohmstrasse 11	22 407	–	22 407
Zürich , Parking Nordhaus	6 049	5 969	80
Zürich , Reitergasse 9, 11	28 310	28 300	10
Zürich , Schaffhauserstrasse 339	7 157	7 167	(10)

Ort, Adresse	31.12.2009 «Fair value» in CHF 1 000	31.12.2008 «Fair value» in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000
Zürich , Seidengasse 1/Jelmoli The House of Brands	341 129	–	341 129
Zürich , Siewerdstrasse 8	14 720	14 510	210
Zürich , Sihlcity	175 530	174 920	610
Zürich , Sihlstrasse 24/30, St. Annagasse 16	31 620	–	31 620
Zürich , Stadelhoferstrasse 18	20 530	20 010	520
Zürich , Stadelhoferstrasse 22	26 430	25 620	810
Zürich , Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	36 530	–	36 530
Zürich , Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	54 470	–	54 470
Zürich , Talacker 21, 23	59 170	57 450	1 720
Zürich , Zweierstrasse 25	5 919	–	5 919
Total I	6 725 113	3 246 017	3 479 096
Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil			
Biel , Zentralstrasse 36/Plänkestrasse 39	2 088	–	2 088
Genève , Quai du Seujet 30	13 060	12 660	400
Genève , Rue de la Croix-d'Or 7/Rue Neuve-du-Molard 4-6	47 360	46 900	460
Genève , Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	15 760	15 570	190
Gerlafingen , Kriegstettenstrasse 14	2 557	–	2 557
Gerlafingen , Kriegstettenstrasse 14	4 898	–	4 898
Lausanne , Rue de la Mercerie 14	2 811	–	2 811
Lausanne , Rue de la Mercerie 16–20	5 242	–	5 242
Montévrax , Pra Mathaux 141	245	–	245
Moosseedorf , Moosstrasse 21	2 108	–	2 108
Oberbüren , Buchental 5	1 038	–	1 038
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	22 570	22 560	10
St. Gallen , Spisergasse 12	8 674	8 649	25
St. Gallen , Zeughausstrasse 22	6 972	–	6 972
Sursee , Moosgasse 24	295	–	295
Thônex , Route de Genève 106	79 760	–	79 760
Visp , Kantonsstrasse 8	3 669	–	3 669
Zofingen , Pfistergasse 22	956	–	956
Zürich , Birmensdorferstrasse 20/Grüngasse 2	17 070	–	17 070
Zürich , Freischützgasse 14	14 410	14 400	10
Zürich , Höggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22	28 440	28 540	(100)
Zürich , Nansenstrasse 5/7	37 750	–	37 750
Zürich , Querstrasse 6	3 199	–	3 199
Zürich , Schulstrasse 34, 36	9 430	9 416	14
Zürich , Stauffacherstrasse 94, 96/Molkenstrasse 15, 17	21 840	21 300	540
Total II	352 202	179 995	172 207
Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften			
Basel , Steinvorstadt 67	14 340	14 310	30
Belp , Aemmenmattstrasse 43	20 000	21 540	(1 540)
Brig-Glis , Sebastianplatz 4/Matzenweg 2, verkauft	–	8 423	(8 423)
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	8 272	8 693	(421)
Interlaken , Bahnhofstrasse 20, verkauft	–	6 803	(6 803)
Olten , Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1	10 140	10 120	20
Rorschach , Hauptstrasse 78, verkauft	–	4 263	(4 263)
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	21 520	22 000	(480)
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	9 875	9 759	116
Thônex , Avenue Adrien-Jeandin 4	6 050	–	6 050
Thun , Bälliz 7, verkauft	–	6 014	(6 014)
Vevey , Rue du Simplon 11	3 935	–	3 935

Ort, Adresse	31.12.2009 «Fair value» in CHF 1 000	31.12.2008 «Fair value» in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	29 480	–	29 480
Wangen an der Aare , Kanalweg 13/18/20, verkauft	–	–	–
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	3 788	3 860	(72)
Wangen b. Olten , Rickenbacherfeld	1 487	1 487	–
Wohlen , Zentralstrasse 55, verkauft	–	9 123	(9 123)
Zürich , Freilagerstrasse 39	10 300	10 030	270
Zürich , Limmattalstrasse 180	2 831	2 738	93
Total III	142 018	139 163	2 855
Bauland			
Basel , Hochbergerstrasse 60/Parkplatz	3 160	–	3 160
Dietikon , Bodacher	–	–	–
Dietikon , Bodacher/Im Maienweg	1 785	–	1 785
Dietikon , Bodacher/Ziegelärgerten	1 600	–	1 600
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois	6 720	–	6 720
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois/Tiefgarage	6 158	–	6 158
Goldach , St. Gallerstrasse	2 563	–	2 563
Losone , Via Locarno/Via Truscio	1 337	–	1 337
Mägenwil , Birrfeldstrasse/Parzelle Nord	2 662	–	2 662
Niederwangen , Riedmoosstrasse 10	2 358	–	2 358
Oberbüren , Buchental/Parkplatz	614	–	614
Plan-les-Ouates , Chemin des Aulx	12 080	–	12 080
Pratteln , Salinenstrasse 54/Grüssen II	8 761	–	8 761
Rothrist , Neue Aarburgerstrasse 2	1 888	–	1 888
Spreitenbach , Joosäcker 7	–	–	–
Vich , Chemin de la Bichette	2 372	–	2 372
Total IV	54 058	–	54 058
Total zum «fair value» bewertete Renditeliegenschaften	7 273 391	3 565 175	3 708 216
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale			
Basel , Hochbergerstrasse 60/Business Park A–E	80 830	–	80 830
Bern , Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena	–	87 684	(87 684)
Olten , Solothurnerstrasse 231/Usego	10 610	–	10 610
Zürich , Hardstrasse/Plattform	60 370	15 535	44 835
Zürich , Hardstrasse 221/Prime Tower	217 690	117 099	100 591
Total V zum «fair value» [Anschaffungskosten] bewertete Liegenschaften	369 500	220 318	149 182
Gesamttotal Renditeliegenschaften inklusive Bauland, zum Verkauf gehaltene Liegenschaften sowie Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale zum «fair value» [Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale zu Anschaffungskosten]	7 642 891	3 785 493	3 857 398

Die «fair value»-Anpassungen erfolgen aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften inklusive Bauland, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften, der Liegenschaften im

Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.8 bis 6.0% [3.8 bis 6.0%].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 13 [15] Renditeliegenschaften für den Verkauf bestimmt.

Sensitivität des «fair value»

In der nachfolgenden Untersuchung werden die Bestandesliegenschaften (exklusiv Bauland, Projekten und Entwicklungsarealen, inklusive der 2009 fertiggestellten PostFinance-Arena und des Stückli Shopping Center) mit einem aktuellen «fair value» per Stichtag von CHF 7 167.8 Mio. («fair value» des gesamten Bestands CHF 8 081.6 Mio.) berücksichtigt.

Eine Veränderung des «fair value» kann sich aus Veränderungen verschiedener Markt- und Objektfaktoren beziehungsweise mehrerer Bewertungsparameter

ergeben: Veränderungen der Mieterträge, der Liegenschaftskosten und der Diskontierungssätze (Renditen). Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die «fair value»-Veränderung in Abhängigkeit der Veränderung des Diskontierungssatzes präsentierte sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
4.4%	6.9	494 600	7 662 394
4.5%	4.5	322 600	7 490 394
4.6%	2.2	157 700	7 325 494
4.7% (Bewertung per 31.12.2009)	–	–	7 167 794
4.8%	(2.1)	(150 500)	7 017 294
4.9%	(4.1)	(293 900)	6 873 894
5.0%	(6.1)	(437 200)	6 730 594
5.1%	(8.0)	(573 400)	6 594 394
5.2%	(9.8)	(702 400)	6 465 394

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes (Renditeerwartung) über das gesamte Portfolio von mehr als 50 Basispunkten innerhalb kürzerer Zeit erscheint als sehr unwahrscheinlich. Die Immobilienrenditen verhalten sich dabei deutlich träger als die nominalen Zinssätze von Obligationen oder Hypotheken. Im aktuell immer noch tiefen Renditeumfeld für Immobilien in der Schweiz ist umgekehrt ein um mehr als 30 Basispunkte tieferer Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio ebenfalls wenig wahrscheinlich.

Der Einfluss von veränderten Mieteinnahmen auf den «fair value» ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substanzielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und

Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und «fair value» ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, ergibt sich der Einfluss auf den «fair value» nur abgeschwächt. Beispielsweise sinkt der «fair value» um –3.3% bei einer Reduktion des Marktmietpotenzials um –4.0%.

Veränderung Marktmietpotenzial	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
6.0%	5.2	372 700	7 540 494
4.0%	3.4	243 700	7 411 494
2.0%	1.7	121 900	7 289 694
0.0% (Bewertung per 31.12.2009)	–	–	7 167 794
(2.0%)	(1.7)	(121 900)	7 045 894
(4.0%)	(3.3)	(236 500)	6 931 294
(6.0%)	(5.0)	(358 400)	6 809 394
(8.0%)	(6.6)	(473 100)	6 694 694
(10.0%)	(8.1)	(580 600)	6 587 194

Die Sensitivität der «fair value» bezüglich der Veränderung der laufenden Liegenschaftskosten für Betrieb und ordentlichen Unterhalt ist deutlich geringer als bezüglich der vorgenannten Faktoren. Der Einfluss veränderter Kosten für Sanierungen und Erneuerungen beziehungsweise der Erstellungskosten bei Projekten kann für die betroffenen Liegenschaften hingegen substantielle Auswirkungen auf den «fair value» haben. Da es sich hierbei über das

Gesamtportfolio wiederum nur um eine beschränkte Anzahl betroffener Liegenschaften handelt, relativiert sich die diesbezügliche Sensitivität.

Gesamthaft wird eine kurzfristige Veränderung des «fair value» des Gesamtportfolios von mehr als –15% innert Jahresfrist nach unten sowie mehr als +10% nach oben als wenig wahrscheinlich betrachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Hardstrasse/ Prime Tower und Platform	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Arealüberbauung auf ehemaligem Industrieareal mit gemischter Nutzung (Nutzfläche gesamt rund 124 600 m², wovon zirka 26 800 m² Wohnungen). In verschiedenen Etappen realisierbare Neubauten und Umnutzungen, wovon als Erstes bis Sommer 2011 mit dem 126 m hohen Prime Tower, seinen beiden Annexgebäuden Cubus und Diagonal sowie dem Geschäftshaus Platform rund 68 000 m² Nutzfläche oder etwa 55% der maximal möglichen Nutzung realisiert werden. • Projektstand: Im November 2008 erfolgte die Grundsteinlegung für den Prime Tower, dessen Kerne per 31.12.2009 bis zum zwanzigsten Obergeschoss reichen, respektive gut 70 m über den Erdboden hinausragen. Die Grundsteinlegung für das Gebäude Platform erfolgte am 20.08.2009, per Ende 2009 war rund ein Viertel der Kellerwände des 1. Untergeschosses erstellt. • Vermietungsstand (Ertrag): aktuell rund 65% • Fertigstellung: Prime Tower und Nebengebäude: Mai 2011; Platform: Mai 2011

Ort, Adresse	Zusatzangaben
<p>Basel, Stücki Business Park, Hochbergerstrasse 60</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Revitalisierung einer Industriebrache. Auf den kräftigen Grundmauern eines Lagerhauses entsteht in fünf Etappen ein lang gezogenes Gewerbe- und Bürohaus mit insgesamt 10 Etagen und rund 37 000 m² Mietfläche. Das Projekt war als «Science Park Basel» vermarktet und gestartet worden, weil es die besonderen Anforderungen der Life-Science-Industrie besonders gut abdeckt. Das aufstrebende Medizinaltechnikunternehmen Medartis hat hier auf rund 15 000 m² all seine Aktivitäten konzentriert. • Projektstand: Nach dem Baubeginn im November 2007 wird das Gebäude in fünf gleich grossen Etappen realisiert, wovon heute drei fertiggestellt sind. Eine weitere Etappe ist im Rohbau vollendet, während mit der Realisierung der fünften und letzten Etappe im Frühjahr 2010 begonnen wird. Die Liegenschaft umfasst zusätzlich einige Bestandesbauten sowie beträchtliche Ausnutzungsreserven. • Vermietungsstand (Ertrag): rund 53% (Stand 31.12.2009) • Fertigstellung: Bezug Medartis im Mai 2009, weitere Bezüge gestaffelt, Fertigstellung Mitte 2011
<p>Olten, Usego-Areal, Solothurnerstrasse 231</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Renovation und Umnutzung des historischen Usego-Stammhauses in Olten. Dieses frühe Beispiel eines Betonskelettbbaus ermöglicht auf vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss Mietflächen von insgesamt 11 180 m². Bereits den Betrieb aufgenommen hat auf rund 2 000 m² ein Stützpunkt der Kantonspolizei Solothurn. Für das gesamte Areal besteht ein Gestaltungsplan. Am östlichen Ende des Areals war schon 2006 eine Aldi-Filiale in Betrieb genommen worden (1 500 m² Mietfläche). • Projektstand: Nach Erteilung der Baubewilligung im Juni 2006 mussten zunächst einige Gebäudeteile abgebrochen werden – teilweise um Platz für einen Strassenneubau zu machen. Die erste Etappe der Renovation und der Innenausbau des Polizeipostens begannen im April 2009. Der Polizeiposten wurde im Dezember 2009 seiner Bestimmung übergeben. Für 2010 ist die Vollendung der Aussenrenovation geplant. Über weitere Baumassnahmen im Gebäudeinnern wird je nach Vermietungserfolg entschieden. • Vermietungsstand (Ertrag): rund 14% (ohne Aldi, Stand 31.12.2009) • Fertigstellung: Eröffnung Aldi 2006, Kantonspolizei Dezember 2009; Aussenrenovation Ende 2010

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

Bei einem Baurecht handelt es sich gemäss IAS 17 um operatives Leasing. Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin auf:

Baurechtsbelastete Liegenschaften

- Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus
- Basel, Messeplatz 12/Messeturm
- Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena
- Bern, Weltpoststrasse 5
- Biel, Solothurnstrasse 122
- Burgdorf, Industrie Bachmatt
- Conthey, Route Cantonale 2
- Conthey, Route Cantonale 11
- Dietikon, Zentralstrasse 12
- Dübendorf, Bahnhofstrasse 1
- Eyholz, Kantonsstrasse 79
- Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16
- Grand-Lancy, Route des Jeunes 10
- Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/CCL La Praille
- Heimberg, Gurnigelstrasse 38

Locarno, Parking Centro
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Moosseedorf, Moosstrasse 23
 Oberwil, Mühlemattstrasse 23
 Porrentruy, Rue Pierre-Péquignat 7
 Spreitenbach, Fegistrasse 14–22
 Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli
 Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
 Zürich, Limmattalstrasse 180

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	von 142 m ² bis 40 120 m ²
Vertragsdauer	4 bis 83 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 50 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsaufwand

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	3 042	1 588
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis zu 5 Jahren	12 169	6 389
Zinszahlungen ab 5 Jahren	188 293	94 550
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	203 504	102 527

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Baurechtszinsaufwand	1 793	1 443
Total erfasster Baurechtszinsaufwand der Periode	1 793	1 443

Nutzungsrechte

Wie beim Baurecht handelt es sich beim Nutzungsrecht gemäss IAS 17 um operatives Leasing. Der Nutzungsrechtszinsaufwand ist in den Tabellen «Zukünftiger Baurechtszinsaufwand» und «Baurechtszinsaufwand der Periode» enthalten. Folgende Liegenschaften sind mit einem Nutzungsrechtsvertrag (Nutzungsnehmerin) belastet:

Genève, Place Cornavin 10
 Zürich, Stadelhoferstrasse 18

Eckdaten der Nutzungsrechte

Nutzungsrechtsflächen	80 m ² bis 202 m ²
Vertragsdauer	5 bis 33 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	5 bis 20 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre
Vorkaufsrechte	keine

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin auf:

Basel, Hochbergerstrasse 62/Tankstelle
 Bellach, Gurzelenstrasse 2
 Burgdorf, Emmentalstrasse 14
 Dättwil, Mellingerstrasse 208
 Frick, Hauptstrasse 21
 Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14
 Gossau, Wilerstrasse 82
 Granges-Paccot, Route d'Agly 3
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Holderbank, Hauptstrasse 43
 Klus-Balsthal, Wengistrasse 1/Solothurnstrasse
 Mägenwil, Weststrasse6/Birrfeldstrasse Süd
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1
 Wetzikon, Hinwilerstrasse 11

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	von 202 m ² bis 4 013 m ²
Vertragsdauer	7 bis 75 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsertrag

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 978	9
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis zu 5 Jahren	7 912	35
Zinszahlungen ab 5 Jahren	28 576	627
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	38 467	671

Die Baurechtszinserträge wurden in den Mieterträgen verbucht.

Baurechtszinsertrag der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Im Mietertrag verbuchter Baurechtszinsertrag	337	8
Total erfasster Baurechtszinsertrag der Periode	337	8

24 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	–	–
Zugänge aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe 29.10.2009	435 237	–
Zugänge	1 548	–
Abgänge	(31)	–
Transfer Abschreibungen	(1 783)	–
Positive «fair value»-Anpassung aufgrund Neubewertung	3 757	–
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen am Ende der Periode	438 728	–

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	1 783	–
Transfer Abschreibungen	(1 783)	–
Total kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	–	–

Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen	438 728	–
---	----------------	---

Als Betriebsliegenschaften genutzt werden ganz oder teilweise die Liegenschaft Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands in Zürich, Ohmstrasse 11 in Zürich, Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern und Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy.

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

Die verwendeten realen Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 4.2 bis 4.9%. Diese Bewertungen werden durch Marktpreise von kürzlich

durchgeführten Transaktionen gestützt. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 434.971 Mio. [CHF 0.000 Mio.] gewesen.

Die Transfer-Abschreibungen beziehen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, welche gegen den Bruttobuchwert der Neubewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

25 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	31.12.2009
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	–	–	–
Zugänge aus Akquisition Jelmoli-Gruppe 29.10.2009	13 189	14 657	27 846
Zugänge	156	1 983	2 139
Abgänge	–	(371)	(371)
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen am Ende der Periode	13 345	16 269	29 614

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien	31.12.2009
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	–	–	–
Abschreibungen während der Periode	464	639	1 103
Abgänge	–	(303)	(303)
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	464	336	800
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen	12 881	15 933	28 814

26 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken	31.12.2009
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	–	–	–	–	–
Zugänge aus Akquisition Jelmoli-Gruppe 29.10.2009	36 130	4 481	5 650	22 797	69 058
Zugänge	–	477	–	–	477
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen am Ende der Periode	36 130	4 958	5 650	22 797	69 535

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken	31.12.2009
Kumulierte Amortisation und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	–	–	–	–	–
Amortisation der Periode	–	423	47	–	470
Wertberichtigungen (Impairment)	–	592	–	–	592
Kumulierte Amortisation und Wertberichtigungen am Ende der Periode	–	1 015	47	–	1 062
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen	36 130	3 943	5 603	22 797	68 473

Das immaterielle Anlagevermögen stammt aus der Übernahme der Jelmoli-Gruppe und ist zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei den Kundenbeziehungen wurde bei der Ersterfassung die «Multi-Period Excess Earnings»-Methode, bei Markennamen die «Relief from Royalty»-Methode angewendet.

Wertberichtigungen (Impairment)

In der Berichtsperiode wurde aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit von Softwarekomponenten der Jelmoli-Gruppe im neuen Eigentümerfeld eine Wertberichtigung der Software in der Höhe von CHF 0.592 Mio. [CHF 0.000 Mio.] verbucht. Die Wertberichtigung wurde in der Gesamter-

gebnisrechnung den «Abschreibungen und Amortisationen» belastet.

Impairment-Test für zahlungsmittelgenerierende Einheiten inklusive Goodwill und Markennamen

Zur Durchführung des Impairment-Tests werden der Goodwill und die Markennamen den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Swiss Prime Site, welche nicht höher sind als die operativen Segmente, zugeteilt. Sowohl Goodwill als auch Markennamen entstanden im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe (vgl. Erläuterung 3 «Akquisition der Jelmoli-Gruppe»).

Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Segment Detailhandel	36 130	–
Total Goodwill	36 130	–

Das Segment Detailhandel stellt ein berichtspflichtiges Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basierte auf dem Nutzwert. Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind die folgenden:

- Die Cashflows basieren unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf einem Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wird eine konstante Wachstumsrate von 1.0% verwendet.

– Es kam ein Vorsteuerriskozsatz von 10.8% zur Anwendung.

Nach Ansicht der Geschäftsleitung können keine realistischerweise zu erwartenden, möglichen Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert des Goodwill den erzielbaren Betrag übersteigen wird.

Markennamen

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Segment Detailhandel	22 797	–
Total Markennamen	22 797	–

Die Nutzungsdauer des im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe erworbenen Markennamens (Jelmoli einschliesslich The House of Brands) wird als unbeschränkt eingeschätzt, da keinerlei Pläne für ein Rebranding bestehen.

Die erstmalige Bewertung des Markennamens erfolgte im Rahmen des Purchase Price Accounting per Ende Oktober 2009 mittels der «Relief from Royalty»-Methode. Die zugrunde liegenden Schlüsselannahmen sind einerseits ein Vorsteuerriskozsatz von 13.2% und andererseits eine Netto-Lizenzgebühr von 1.3%. Die den Schlüs-

selannahmen zugewiesenen Werte wurden von industriespezifischen Werten von Unternehmen aus dem Bereich Detailhandel abgeleitet.

Die erstmalige Bewertung fand relativ kurz vor dem Bilanzstichtag statt. Seither sind keine Veränderungen der Schlüsselannahmen eingetreten, und es besteht per Ende 2009 kein Impairment-Bedarf. Aufgrund der Natur der Bewertungsmethode würde eine nicht den Erwartungen entsprechende Umsatzentwicklung unmittelbar zu einer Wertbeeinträchtigung führen.

27 LATENTE ERTRAGSSTEUERGUTHABEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Latente Ertragssteuerguthaben	7 750	1 750
Total latente Ertragssteuerguthaben	7 750	1 750

In den latenten Ertragssteuerguthaben wurden Steuer-effekte aus Verlustvorträgen aktiviert, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet

werden können. Über die Berechnung der latenten Ertragssteuerguthaben orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

28 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	21 987	1 897
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	1 291	2 223
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 278	4 120
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	647 714	290 000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	260 609	334 548
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	908 323	624 548
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	23 729	4 124
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	520	–
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 249	4 124
Anzahlungen Dritte	38 196	22 713
Anzahlungen Nahestehende	498	376
Total Anzahlungen	38 694	23 089
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	17 462	823
Passive Rechnungsabgrenzungen	116 118	12 572
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 128 124	669 276

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich grundsätzlich um Hypotheken und eine Wandelanleihe.

Am 31.12.2008 wurden im Umfang von CHF 410.000 Mio. Umgliederungen von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten vorgenommen. Diese wiesen effektive Laufzeiten zwischen zwei und 13 Jahren auf. Die Umgliederung erfolgte aufgrund der Vertragsbestimmungen, welche den Kreditgebern ermöglicht hätten, die vorzeitige Rückzahlung der Kredite bei einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Eigenkapitalquote zu verlangen. Mit dem Erhalt der Verzichtserklärungen nach dem Bilanzstichtag konnten diese Finanzverbindlichkeiten 2009 wieder langfristig ausgewiesen werden.

Wandelanleihe

In den kurzfristigen [langfristigen] Finanzverbindlichkeiten ist neben den Hypothekerverbindlichkeiten eine Wandelanleihe enthalten, welche am 03.02.2005 mit folgenden Eckwerten ausgegeben wurde:

Volumen	CHF 170.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2009 CHF 123.400 Mio.)
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich am 03.02., erstmals am 03.02.2006
Laufzeit	5 Jahre (03.02.2005–03.02.2010)
Wandelpreis	CHF 65.00 (am 31.12.2009 CHF 62.08)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	2 042 186 (SPS05)

Per Bilanzstichtag sind Wandelanleihen von nominal CHF 123.400 Mio. [CHF 130.900 Mio.] ausstehend.

Jede einzelne Anleihe mit Nennwert von CHF 5 000 war bis kurz vor Fälligkeit wandelbar in Namenaktien zum Wandelpreis am 31.12.2009 von CHF 62.08 pro Namenaktie. Zu diesem Wandelpreis hätten unter der Wandelanleihe maximal 1 987 758 Namenaktien ausgegeben werden können. Die neu zu schaffenden Namenaktien wären mit bedingtem Kapital der Gesellschaft sichergestellt gewesen. Eine mögliche Ausübung von Wandelrechten hätte zu einer Verwässerung des Gewinns pro Aktie geführt. Es wurden keine Wandelungen vorgenommen. Die Wandelanleihe wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Die Wandelanleihe war in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten mit CHF 123.352 Mio. [31.12.2008 in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit CHF 130.235 Mio.] enthalten. Dies entsprach dem restlichen Ausgabebetrag von CHF 123.400 Mio. [CHF 130.900 Mio.] abzüglich der anteiligen Ausgabekosten für die Restlaufzeit von CHF 0.048 Mio. [CHF 0.665 Mio.]. Die Amortisation der Kosten der Wandelanleihe betrug CHF 0.578 Mio. [CHF 0.815 Mio.].

Mit dem Rückkauf der Wandelanleihe wurde im Oktober 2008 begonnen. Dabei wurden in der Berichtsperiode die entsprechenden Kosten der Wandelanleihe im Betrag von CHF 0.038 Mio. [CHF 0.248 Mio.] zusätzlich amortisiert und mit dem Bruttoerfolg verrechnet, was zu einem Nettoerfolg aus dem Rückkauf der Wandelanleihe von CHF 0.065 Mio. [CHF 2.180 Mio.] führte.

Bei der Wandelanleihe wurde auf die Zuweisung eines Optionswerts zum Eigenkapital verzichtet, da die Verzinsung der Wandelanleihe zum Zeitpunkt der Ausgabe dem Marktzinssatz entsprochen hat.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um CHF 39.550 Mio. [CHF 11.323 Mio.] Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten), um CHF 35.349 Mio. [CHF 0.442 Mio.] Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie um Revisions- und Bewertungshonorare. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 16.164 Mio. [CHF 0.012 Mio.], wovon CHF 8.227 Mio.

[CHF 0.012 Mio.] die Credit Suisse-Gruppe betrafen. Zudem wurden CHF 18.700 Mio. [CHF 0.000 Mio.] für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe abgegrenzt.

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

29 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten, wovon CHF 613.543 Mio. [CHF 473.000 Mio.] bei der nahestehenden Credit Suisse-Gruppe respektive CHF 2 506.236 Mio. [CHF 976.500 Mio.] bei Dritten aufgenommen wurden, zudem aus zwei Anleihen aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 383.050 Mio. [CHF 0.000 Mio.] und einer Wandelanleihe von CHF 0.000 Mio. [CHF 130.235 Mio.]. Die Wandelanleihe ist in den kurzfristigen [langfristigen] Verbindlichkeiten ausgewiesen und wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 502.829 Mio. [CHF 1 579.735 Mio.] sind zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen, ausgewiesen. Es bestehen weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»); für das Vorjahr siehe Erläuterung 28 «Kurzfristige Verbindlichkeiten». Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge sowohl mit Drittbanken als auch mit nahestehenden Banken 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 Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen fortlaufend auf der Basis des Liqui-

ditätsplans. Die Geschäftsleitung (Chief Financial Officer) ist für die termingerechte Ausführung verantwortlich, und diese wird vom Verwaltungsrat überwacht.

Per Bilanzstichtag beträgt der Fremdfinanzierungsgrad 54.6% [58.2%] des Immobilienbestands.

Anleihen

Mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe wurden Anleihen mit folgenden Eckwerten übernommen:

Volumen	CHF 175.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2009 CHF 177.746 Mio.)
Zinssatz	4.25% p.a., zahlbar jährlich am 05.07.
Laufzeit	7 Jahre (05.07.2004–05.07.2011)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	1 879 265 (JEL04)
Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2009 CHF 205.304 Mio.)
Zinssatz	4.625% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	8 Jahre (11.07.2005–11.07.2013)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	2 190 735 (JEL05)

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Weitere Informationen zu den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Erläuterung 39 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

30 LATENTE ERTRAGSSTEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Latente Ertragssteuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	161 844	145 424
Erhöhung aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	480 594	–
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	25 435	23 782
Abnahme durch Liegenschaftsverkäufe	(4 118)	(814)
Rückstellungen und sonstige Passiven	6 058	–
Steuersatzänderungen	(5 798)	(6 548)
Abnahme durch Schätzungsänderung der Haltedauer der Renditeliegenschaften	(31 046)	–
Total latente Ertragssteuerverpflichtungen am Ende der Periode	632 969	161 844

Latente Ertragssteuerverpflichtungen entstehen durch Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen von Rendite- und Betriebsliegenschaften. Dagegen reduzieren sich die latenten Ertragssteuerverpflichtungen infolge Realisationen.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben die Erläuterungen 9 «Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungs-

areale» und 23 «Renditeliegenschaften» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Ertragssteuern orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

31 RÜCKSTELLUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Rückstellung für Ergänzungsstiftung zu Beginn der Periode	586	586
Auflösung Rückstellung	(237)	–
Umgliederung in Nettovorsorgeverbindlichkeiten	(349)	–
Total Rückstellung für Ergänzungsstiftung am Ende der Periode	–	586

32 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2008	25 653 598	25.60	656 732
Nennwertreduktion vom 27.06.2008	–	(3.40)	(87 222)
Nominelles Aktienkapital 31.12.2008	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(87 222)
Kapitalerhöhung vom 10.07.2009	4 480 000	18.80	84 224
Kapitalerhöhung vom 29.10.2009	24 235 116	18.80	455 620
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132

Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt. Als Aktionär oder als Nutzniesser wird nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien

als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder

Stimmrechtsbeschränkungen. Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten mehr als den Grenzwert 331/3% der stimmberechtigten Aktien erwirbt oder besitzt, muss ein Angebot für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft unterbreiten.

Die Ausgabe der 4 480 000 Namenaktien der Swiss Prime Site AG erfolgte für die Kaufpreisteilzahlung der von Pelham Investments AG gekauften 1 214 981 Aktien der Jelmoli Holding AG (vgl. Erläuterung 3 «Akquisition der Jelmoli-Gruppe»). Die restliche Kaufpreiszahlung von CHF 250.000 Mio. erfolgte ebenfalls am 10.07.2009 in bar.

Die Kapitalerhöhung vom 29.10.2009 erfolgte, um das Umtauschangebot an die Jelmoli-Aktionäre zu begleiten.

Die am 31.12.2009 gehaltenen 245 982 [1 708 529] eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit besteht per Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 1 071.507 Mio. [CHF 531.581 Mio.] aus 54 122 732 [23 945 069] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2008	8 000 000	25.60	204 800
Genehmigung/Verlängerung Kapital durch die Generalversammlung vom 09.04.2008	8 000 000	25.60	204 800
Nennwertreduktion vom 27.06.2008	–	(3.40)	(27 200)
Genehmigtes Kapital 31.12.2008	8 000 000	22.20	177 600
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(27 200)
Aktienkapitalerhöhung vom 10.07.2009	(4 480 000)	18.80	(84 224)
Genehmigung der Wiedererhöhung durch die Generalversammlung vom 22.10.2009	4 480 000	18.80	84 224
Total genehmigtes Kapital 31.12.2009	8 000 000	18.80	150 400

Für die Kapitalerhöhung vom 10.07.2009 wurden CHF 84.224 Mio. des genehmigten Kapitals verwendet, um die Kaufpreisteilzahlung (Aktienanteil) an Pelham Investments AG zu begleichen. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 genehmigte eine Wiedererhöhung des genehmigten Kapitals auf 8 000 000

Aktien beziehungsweise auf CHF 150.400 Mio. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 22.10.2011 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Bedingtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital 01.01.2008	4 530 000	25.60	115 968
Nennwertreduktion vom 27.06.2008	–	(3.40)	(15 402)
Bedingtes Kapital 31.12.2008	4 530 000	22.20	100 566
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(15 402)
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 22.10.2009	3 470 000	18.80	65 236
Total bedingtes Kapital 31.12.2009	8 000 000	18.80	150 400

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 stimmte einer Erhöhung des bedingten Kapitals um 3 470 000 Aktien auf 8 000 000 Aktien zu. Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 122.012 Mio. [CHF 67.044 Mio.] (6 490 000 [3 020 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandel-

rechten, die in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 28.388 Mio. [CHF 33.522 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven	in CHF 1 000
Kapitalreserven 01.01.2008	77 454
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien vom 27.06.2008	6 478
Aktienbasierende Entschädigungen, 4 646 Aktien	257
Verkauf eigener Aktien, 824 609 Stück	53 225
Kapitalreserven 31.12.2008	137 414
Akquisition der Beteiligung an der Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG	265 440
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien vom 09.07.2009	5 809
Kaufpreiszahlung an Pelham Investments AG vom 10.07.2009	(84 224)
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund des Umtauschangebots vom 29.10.2009	903 394
Kapitalerhöhungskosten	(781)
Aktienbasierende Entschädigungen, 4 552 Aktien	266
Erwerb eigener Aktien, 108 Stück	(6)
Verkauf eigener Aktien, 1 226 945 Stück	69 613
Total Kapitalreserven 31.12.2009	1 296 925

Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, den Kapitalerhöhungen sowie aus Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbasierenden Entschädigungen. Per 10.07.2009 wurde die Kapitalerhöhung für den Erwerb der Beteiligung an der Jelmoli Holding AG durch eine Umwand-

lung beziehungsweise Umbuchung von Kapitalreserven in Aktienkapital im Umfang von CHF 84.224 Mio. beziehungsweise von 4 480 000 Aktien rechtlich vollzogen. Somit reduzierten sich die Kapitalreserven in diesem Zeitpunkt auf CHF 324.439 Mio., während sich das Aktienkapital um CHF 84.224 Mio. erhöhte.

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2008	–
Neubewertungsreserven 31.12.2008	–
Auf-/Abwertungen Betriebsliegenschaften (+/-)	3 757
Abzüglich latente Steuern auf den Bewertungen	(601)
Abzüglich Minderheitsanteile	(51)
Total Neubewertungsreserven 31.12.2009	3 105

Dieser Betrag steht den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2008	595 462
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	116 377
Gewinnreserven 31.12.2008	711 839
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	187 408
Total Gewinnreserven 31.12.2009	899 247

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückgehaltenen Gewinnen seit der Gründung.

Minderheitsanteile	in CHF 1 000
Minderheitsanteile 01.01.2008	–
Minderheitsanteile 31.12.2008	–
Minderheitsanteile aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	33 355
Gesamtergebnis, den Minderheiten zuzurechnen	482
Total Minderheitsanteile 31.12.2009	33 837
Total Eigenkapital	3 255 246

Die Generalversammlung vom 21.04.2009 traf folgende Beschlüsse:

Eine Nennwertrückzahlung von CHF 3.40 von CHF 22.20 auf CHF 18.80 pro Aktie. Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus den bereits vor der Generalversammlung ausgegebenen 25 653 598 Aktien. Die Kapitalherabsetzung wurde am 09.07.2009 vollzogen. Der Herabsetzungsbetrag betrug CHF 87.222 Mio.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 traf folgende Beschlüsse:

Eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre für die Durchführung des öffentlichen Umtauschangebots an die Aktionäre der Jelmoli Holding AG. Es wurde beschlossen, das Kapital durch maxi-

mal 25 169 458 Namenaktien von je CHF 18.80 Nennwert von CHF 566.512 Mio. auf maximal CHF 1 037.191 Mio. zu erhöhen, gegen Sacheinlage 1/8.2 Namenaktien der Jelmoli Holding AG mit je CHF 10.00 Nennwert pro neu ausgegebener Namenaktie der Swiss Prime Site AG.

Eine Erhöhung des genehmigten Kapitals von 3 470 000 auf 8 000 000 Namenaktien von je CHF 18.80 Nennwert und Verlängerung der Frist zur Durchführung der genehmigten Kapitalerhöhung bis 22.10.2011.

Eine Erhöhung des bedingten Kapitals von CHF 85.164 Mio. auf CHF 150.400 Mio.

Zuwahl von Christopher Michael Chambers und Klaus Rudolf Wecken in den Verwaltungsrat.

33 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2009	31.12.2008
2009	–	192 066
2010	283 585	105 589
2011	10 625	5 630
Total zukünftige Verpflichtungen	294 210	303 285

Am 11.12.2006 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 15.05.2009 ein Nachtrag unterzeichnet zur Erstellung der Geschäftsliegenschaft Business Park mit fünf Gebäuden an der Hochbergerstrasse in Basel über CHF 75.385 Mio. Bis zur Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 22.355 Mio. an.

Am 09.07.2007 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 24.07.2007 ein Ergänzungsvertrag unterzeichnet zur Erstellung des Shopping Center Stückli mit Hotel an der Hochbergerstrasse in Basel über CHF 279.930 Mio. Das Shopping Center wurde im Herbst 2009 eröffnet und dem Betrieb übergeben. Die 2010 fälligen Restzahlungen belaufen sich auf maximal CHF 52.606 Mio.

Am 19.12.2007 wurde mit der ARGE «Losinger/Steiner» ein Totalunternehmervertrag zur Erstellung des Prime Tower inklusive der Annexbauten Cubus und Diagonal auf

dem Maag-Areal in Zürich West über CHF 248.200 Mio. abgeschlossen. Bis zur Fertigstellung im Mai 2011 fallen noch Zahlungen von CHF 138.200 Mio. [CHF 209.200 Mio.] aus diesem Totalunternehmervertrag an.

Am 08.02.2008 wurde mit der HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag im Betrag von CHF 80.350 Mio. für die Erstellung des Gebäudes Platform auf dem Maag-Areal in Zürich West unterzeichnet. Bis zur Fertigstellung im Mai 2011 fallen noch Zahlungen von CHF 57.049 Mio. [CHF 79.150 Mio.] aus dem Totalunternehmervertrag an.

Seit Sommer 2009 wird das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Seidengasse in Zürich mit einem Investitionsvolumen von CHF 42.400 Mio. umfassend renoviert und qualitativ verbessert. Die Aufträge an die Unternehmer erfolgen einzeln. Bis zur Fertigstellung im Herbst 2010 fallen noch Zahlungen von CHF 24.000 Mio. an.

Die Gruppengesellschaft Crispart SA hält 31% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärsbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR beträgt per 31.12.2009 CHF 0.971 Mio.

Operative Leasingvereinbarungen

Neben den in Erläuterung 23 «Renditeliegenschaften» erwähnten Verpflichtungen für operative Leasingvereinbarungen bestehen folgende künftige Verpflichtungen für Fahrzeugleasing innerhalb der Jelmoli-Gruppe:

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	470	–
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis zu 5 Jahren	1 024	–
Zinszahlungen ab 5 Jahren	–	–
Total zukünftige Leasingzahlungen	1 494	–

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.066 Mio. [CHF 0.000 Mio.] Leasingaufwand für Fahrzeuge und Büromaschinen im «Sonstigen Betriebsaufwand» erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

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

34 ANGABEN ZU VERPFÄNDETEN AKTIVEN

	31.12.2009	31.12.2008
«Fair value» der betroffenen Liegenschaften	6 087 675	3 625 141
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 880 511	2 525 791
«Fair value» der betroffenen Festgeldanlagen	15 500	–
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 890 912	2 074 048

Darüber hinaus waren 1 214 981 der von Swiss Prime Site AG gehaltenen Aktien der Jelmoli Holding AG verpfändet für die Finanzierung der Barabgeltung an Pelham Investments AG. Diese Aktien wurden per 22.01.2010 wieder frei.

35 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung, die Tochtergesellschaften, die Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften, die Vorsorgestiftungen der Gruppe sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

Die Offenlegung gemäss IAS 24 der nachfolgenden Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgt gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden 50% ihres Honorars per Ende Jahr in Aktien der Swiss Prime Site AG ausbezahlt. Der entsprechende Aufwand wurde als aktienbasierende Entschädigungen ausgewiesen. Die Anzahl der Aktien wurde anhand des Schlusskurses per Ende des Vorjahrs von CHF 50.80 [CHF 57.50], bereinigt um 10% auf CHF 45.72 [CHF 51.75], bestimmt. Den aktienbasierenden Entschädigungen wurde die so berechnete Aktienmenge mit dem Stichtagskurs von CHF 58.50 [CHF 55.45] belastet.

Im Anhang 10 «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung» zum Einzelabschluss der Swiss Prime Site AG ist eine namentliche Aufstellung aller einzelnen Honorare an Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder ersichtlich.

Das Grundhonorar wird in der folgenden Tabelle brutto dargestellt, das heisst vor Abzug der ordentlichen Sozialbeiträge. Unter dem Titel «Übrige Entschädigungen» werden die Spesen ausgewiesen, welche den Verwal-

tungsräten und der Geschäftsleitung in Form von Pauschalspesen entrichtet wurden. Im Zusatzhonorar ist das von der Jelmoli-Gruppe bezahlte Honorar an Swiss Prime Site-Verwaltungsräte für die Zeit vom 29.10.2009 bis 31.12.2009 von CHF 0.080 Mio. mit enthalten.

Der in den folgenden Tabellen erwähnte Begriff «Verwaltungsrat» bezieht sich ausschliesslich auf nicht exekutive Verwaltungsräte, da Swiss Prime Site sowohl in der Berichtsperiode wie auch in der Vorperiode über keine exekutiven Verwaltungsräte verfügte.

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Grundhonorar an Verwaltungsratsmitglieder inklusive Honorar an Ausschussmitglieder in bar	316	346
Zusatzhonorar	380	–
Aktienbasierende Entschädigungen	266	257
Übrige Entschädigungen	39	38
Total Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats, brutto	1 001	641

Das aktienbasierende Grundhonorar berechnet sich aus 4 552 [4 646] Aktien zu CHF 58.50 [CHF 55.45]. Es wurden in der laufenden Periode wie auch in der Vorperiode keine separaten Abgangsentschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Der Austausch von Swiss Prime Site-Namenaktien gegen bisherige Jelmoli-Kaderoptionen (vergleiche Erläuterung 3 «Akquisition der Jelmoli-Gruppe») betrifft unter anderem einen Verwaltungsrat von Swiss Prime Site. Er erhielt im Austausch gegen seine Optionen 2 100 Swiss Prime Site-Namenaktien. Dieser Austausch bezieht sich auf frühere Entschädigungen durch Jelmoli und stellt keine zusätzliche Entschädigung im Jahr 2009 dar.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Aufgrund des Mehraufwands für die Erarbeitung des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Jelmoli Holding AG und alle Verhandlungen wurden gesamthaft zusätzliche Honorare von CHF 0.300 Mio. ausgerichtet.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
Grundhonorar an Mitglieder der Geschäftsleitung inklusive Honorar an Ausschussmitglieder in bar	30	30
Übrige Entschädigungen	8	8
Total Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung, brutto	38	38

Die ausgewiesenen Entschädigungen beinhalten nur die Zusatzfunktionen (Mitglied Anlageausschuss und Sekretär des Verwaltungsrats) der Mitglieder der Geschäftsleitung. Die Funktion der Geschäftsleitung ist über das Honorar an den Asset Manager abgegolten.

Optionen

Es sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zuteilt.

Organdarlehen

Zurzeit sind keine Organdarlehen ausstehend.

Übrige nahestehende Personen

Die Investitionen ins Immobilienportfolio von CHF 180.464 Mio. [CHF 108.381 Mio.] enthalten keinen [einen] Liegenschaftserwerb im Wert von CHF 0.000 Mio. [CHF 3.664 Mio.] von der nahestehenden Credit Suisse AG. Von den Devestitionen von Renditeliegenschaften für CHF 155.349 Mio. [CHF 49.470 Mio.] wurden CHF 101.568 Mio. (Pizol-Center, Mels) gegenüber der Credit Suisse Anlagestiftung getätigt. Weitere Käufe von Nahestehenden und Aktionären respektive Verkäufe an Nahestehende und Aktionäre wurden in der Berichts- wie in der Vergleichsperiode keine getätigt.

Die Management Fee (zuzüglich verrechneter Lohnkosten für die Administration, Miete von Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe) für den Asset Manager, die Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 12.357 Mio. [CHF 12.552 Mio.]. Sie beträgt pro Jahr 0.22–0.33% [0.22–0.33%] des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals).

Generell werden Vermittlungsprovisionen von 1.50–5.00% des Kauf- beziehungsweise Verkaufspreises (ohne Kaufkosten) jeder durch Swiss Prime Site erworbenen, einge-

brachten oder verkauften Liegenschaft bezahlt. In der Berichtsperiode wurden Verkaufs- und Kaufkommissionen von CHF 1.625 Mio. [CHF 1.019 Mio.] sowie Baukommissionen von CHF 3.703 Mio. [CHF 1.627 Mio.] an die Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, sowie Kosten für Verkaufskommissionen von CHF 0.000 Mio. [CHF 0.057 Mio.] und Bautreuhand von CHF 0.430 Mio. [CHF 0.460 Mio.] an die Wincasa AG bezahlt.

Die Verwaltung der Renditeliegenschaften wird mehrheitlich durch Wincasa AG wahrgenommen. Die Renditeliegenschaften aus der Jelmoli-Gruppe werden bis Ende des ersten Quartals 2010 durch eigene Mitarbeiter bewirtschaftet, anschliessend werden diese Liegenschaften der Wincasa AG zur Verwaltung übergeben. Ein Grossteil der mit der Verwaltung betrauten Mitarbeitende der Jelmoli-Gruppe wird von der Wincasa AG weiterbeschäftigt. Die Vergütungen an die Liegenschaftsverwaltungen sind in Erläuterung 6 «Direkter betrieblicher Aufwand» offengelegt.

Hypothekar- und Darlehenszinsen an Nahestehende sowie Bankzinsen von Nahestehenden sind in Erläuterung 10 «Finanzaufwand und Finanzertrag» dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli Holding AG wurden 2009 Transaktionskosten von CHF 26.042 Mio. an die Credit Suisse AG verbucht. Von diesen berücksichtigten Kosten wurden CHF 17.042 Mio. bereits bezahlt.

36 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2009 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2008 Aktienkapital in CHF 1 000
Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Maag Property Company AG, Olten, CH (per 30.06.2009 in SPS Immobilien AG fusioniert)	Immobilien-gesellschaft	–	100 000
Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	50	50
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungs-gesellschaft	650 000	–
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungs-gesellschaft	450 000	–
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungs-gesellschaft	300 000	–
SPS Finance Limited, Jersey (liquidiert per 30.12.2009)	Finanzierungs-gesellschaft	–	2 300
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	225 000	225 000
SPS Immobilien Residenz AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	36 000	36 000
Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 98.4%			
Au Grand Passage-Innovation SA, Genf, CH	Immobilien-gesellschaft	10 000	–
Bastra SA, Genf, CH	Immobilien-gesellschaft	1 000	–
Crispart SA, Basel, CH	Zwischenholding-gesellschaft	100	–
ECIF SA, Lausanne, CH	Immobilien-gesellschaft	50	–
GLPH SA, Genf, CH	Detailhandels-gesellschaft	100	–

Beteiligungen	Zweck	31.12.2009	31.12.2008
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Immobilien AAA Projekte AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandels-gesellschaft	6 600	–
Jelmoli EKZ St. Gallen AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	487	–
Jelmoli Eta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Holding AG, Zürich, CH	Holdings-gesellschaft	42 879	–
Jelmoli Immobilien AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	50 000	–
Jelmoli Immobilien Service AG, Zürich, CH	Dienstleistungs-gesellschaft	400	–
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL	Beteiligungs-gesellschaft	90	–
Jelmoli Jota AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Liegenschaften Eins AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	250	–
Jelmoli Liegenschaften Zwei AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Omikron AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Phi AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Jelmoli Real Estate Development AG, Basel, CH	Dienstleistungs-gesellschaft	100	–
Jelmoli Service AG, Zürich, CH	Dienstleistungs-gesellschaft	1 300	–
Jelmoli 038 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Niesenpark AG, Heimberg, CH	Immobilien-gesellschaft	1 200	–
Regina Kaufhaus AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	1 500	–
Retail Immobilien AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	22 400	–
Société Immobilière Grand Trèfle U SA, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	50	–
Tivona Alpha AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Beta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Chi AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Delta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Epsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Gamma AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Kappa AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Lambda AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Mü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Nü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Omega AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Parta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Parta II AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Parta III AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Pi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Psi AG, Basel, CH	Zwischenholdings-gesellschaft	100	–
Tivona Rho AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Sigma AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	1 100	–
Tivona Tau AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Terra AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	2 850	–
Tivona Theta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Xi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Ypsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona Zeta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 009 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 031 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 032 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 033 AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	3 600	–
Tivona 034 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 035 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 036 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 039 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 040 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 041 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–
Tivona 042 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	100	–

Beteiligungen	Zweck	31.12.2009	31.12.2008
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 71.6%			
Jelmoli Bonus Card AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	7 500	–
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity- Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH	Immobilien-gesellschaft	1 000	–
Beteiligung 30.5%			
Parkgest Holding SA, Genf, CH	Parkhaus	4 750	–
Beteiligung 38.2%			
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH			
Beteiligung 26.7%	Parkhaus	5 160	–

37 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3.0%)	31.12.2009	31.12.2008
	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Pelham Investments AG, Baar	8.2	n.a.
Wecken Klaus Rudolf, Bettingen	5.4	n.a.
Franklin Resources, Inc., Fort Lauderdale, Florida	4.5	n.a.
Walter Fust, Freienbach	4.1	n.a.
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	3.0	5.6
Swiss Prime Site AG, Olten	n.a.	6.7
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	n.a.	5.0
Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich	n.a.	3.8
Pensionskasse der Schweizerischen Bundesbahnen, Bern	n.a.	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n.a.	3.5

* Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen.

38 RISIKOMANAGEMENT

Grundlagen

Swiss Prime Site misst der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen.

Die Auswirkung der Risiken auf den Cashflow sowie den Wert der Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden, falls nötig, entsprechende Gegenmassnahmen getroffen.

Die Grundsätze der Risikoverteilung/-optimierung sind in einem separaten Anlage- beziehungsweise Finanzierungsreglement festgehalten.

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat werden regelmässig, mindestens quartalsweise, über die Risikosituation entsprechend informiert.

Risikoarten

Das Geschäft von Swiss Prime Site (Immobilien- und Detailhandelssegment) unterliegt spezifischen Risiken, die in folgende Kategorien eingeteilt werden können (keine abschliessende Aufzählung):

- spezifische Immobilienrisiken
- Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten
- Marktrisiko und Diversifikation
- Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken
- Kreditrisiken
- Bewertungsrisiken
- Risiken im Zusammenhang mit Detailhandel
- Änderung von Gesetzen und Vorschriften
- Steuerrisiken
- beschränkte Erwerbs-/Veräusserungsmöglichkeit von Immobilien
- Umweltrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Altlasten
- unternehmensspezifische, operationelle Risiken
- Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Strukturänderungen sind ausschlaggebend für die generelle und die spezifische Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt, was wiederum das Mietpreisniveau und die Leerstandsrisiken beeinflusst. Die Finanzmärkte wirken sich über die Finanzierungskosten, die Mittelbeschaffungsmöglichkeiten und die Renditeanforderungen der Investoren aus. Unter unternehmensspezifischen Risiken versteht Swiss Prime Site alle operationellen Risiken und das Risiko des Verlusts von wichtigen Fachkräften oder Managern.

All diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation bei den Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mieten, baulichen Massnahmen, Zusicherungen für Finanzierungen, Verschuldungsgrad sowie einer ständigen Überprüfung der Abläufe und Prozesse begegnet.

Spezifische Immobilienrisiken

Die üblichen Immobilienrisiken werden durch entsprechende Versicherungen abgesichert.

Swiss Prime Site überprüft beim Kauf alle Liegenschaften auf Umweltrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Altlasten. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einkalkuliert, wird mit dem Verkäufer oder Betreiber von Anlagen eine Schadloshaltung ausbedungen oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten (Neubau, Umbau und Sanierungen)

Im Zusammenhang mit Bauaktivitäten bestehen verschiedene Risiken, zum Beispiel:

- Verzögerungen der Baubewilligungen durch Einsprachen, welche zu Mehrkosten oder Nichtrealisation des Projekts führen können
- Anfall von höheren als geplanten Baukosten, unter Umständen auch im Zusammenhang mit Baumängeln
- Nichterfüllen der Leistungen oder Zahlungsunfähigkeit der mit dem Bau Beauftragten (in der Regel Generalunternehmer)
- nach Bauvollendung kann kein adäquater Nutzer oder Käufer gefunden werden

Zur Minimierung von Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten werden diverse Massnahmen vertraglich in den Totalunternehmerverträgen vereinbart, so zum Beispiel:

- Konventionalstrafen bei Bauverzögerungen
- Erfüllungsgarantien in Form von Solidarbürgschaften erstklassiger Banken oder Versicherungen

Diese Risiken werden in den einzelnen Bauphasen speziell überwacht, unter anderem unter Beizug von externen Bauherrentreuhändern, die ein striktes Projektcontrolling führen.

Marktrisiko und Diversifikation

Swiss Prime Site investiert zur Risikodiversifikation sowohl in Büro- als auch in Verkaufsflächen an erstklassigen Lagen und legt Wert auf diversifizierte Mieterstruktur und hohe Mieterbonität.

Im Mittelpunkt stehen eine breite Streuung der Nutzungsarten sowie eine bewusst angestrebte Diversifikation im Mietermix, verbunden mit hoher Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten. Der hohe Qualitätsstandard einer Liegenschaft wird durch gezielte Modernisierungs- und Verbesserungsinvestitionen aufrechterhalten respektive gesteigert. Im Rahmen der aktiven Bewirtschaftung wird ein ausgezeichneter Service der Verwaltung sichergestellt, die Bonität der Mieter geprüft und überwacht sowie für eine ausgeglichene Struktur der Mieterneuerungsfähigkeit gesorgt.

Zur Diversifikation von Investitionsrisiken gelten folgende Richtlinien:

- die Nettosollmiete einer Mietergruppe beträgt maximal 25% des gesamten Sollmietertrags
- der Marktwert eines einzelnen Objekts beträgt maximal 20% des gesamten Portfoliowerts
- der Anteil an Neubauprojekten beträgt maximal 25% des gesamten Portfoliowerts
- der Anteil an Wohnungen (ohne gesetzlich vorgeschriebene Pflichtwohnungen) beträgt maximal 20% des gesamten Anlagevolumens
- der Anteil an nicht überbauten Grundstücken beträgt maximal 5% des Gesamtverkehrswerts der Liegenschaften

Bewertungsrisiken

Das Immobilienportfolio wird halbjährlich durch eine externe, unabhängige Bewertungsfirma nach dem Grundsatz des «fair value» bewertet. Die Bewertung erfolgt nach internationalen Standards mit der Discounted-Cashflow-Methode.

Risiken im Zusammenhang mit Detailhandel

Im Detailhandel begegnet Jelmoli diesem Risiko mit einem vorausschauenden, strukturierten Markt-Research sowie durch periodische Überprüfung und Anpassung der Strategie. Ein kompetenter Auftritt am Markt mit einem attraktiven Sortiment und zusätzlichen, Mehrwert stiftenden Leistungen sowie ein optimaler Standort sind Voraus-

setzung für das Bestehen in diesem sehr dynamischen Umfeld. Jelmoli verfügt über einen 1A-Standort. Der optimale Sortiments- und Leistungsmix wird ständig überprüft und den Markttrends und dem damit verbundenen Nachfrageverhalten der Konsumenten angepasst, damit die Attraktivität dieser Lage jederzeit erhalten bleibt.

Regulatorische und steuerliche Risiken

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet- oder Umweltschutzrechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und somit auf das Geschäftsergebnis von Swiss Prime Site haben.

Diesbezügliche Entwicklungen werden genau verfolgt, und es werden entsprechende Massnahmen getroffen.

Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing

Swiss Prime Site hat das Portfoliomanagement der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Der Verzicht auf eigenes Personal (mit Ausnahme im Bereich Detailhandel, der liquidierten SPS Finance Limited in Jersey und bis 01.04.2010 im Bereich Immobilien der Jelmoli-Gruppe) und das vollständige Outsourcen der Verwaltung des Immobilienportfolios sowie des Managements der Gesellschaft bergen gewisse Risiken wie Abhängigkeit, Know-how-Verlust bei Vertragskündigung etc.

Risikoüberwachung

Die diversen Risiken werden durch mehrere Organe respektive Stellen von Swiss Prime Site überwacht und kontrolliert. Es sind dies:

- Verwaltungsrat
- Audit Committee
- internes Risk Management

Siehe dazu auch die Ausführungen im Anhang der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (Anhang 11 «Risikomanagement»).

39 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	88 257	1 792
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166 960	25 767
Kontokorrentforderungen	7 126	510
Andere Forderungen	4 694	–
Langfristige Finanzanlagen*	3 147	1 271
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	270 184	29 340
Wertschriften	1 329	204
Derivate mit positivem «fair value»	142	–
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	1 471	204
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 278	4 120
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	908 323	624 548
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 249	4 124
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 502 829	1 579 735
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 458 679	2 212 527
Derivate mit negativem «fair value»	9 228	–
Total zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	9 228	–

* Ohne Derivate

Finanzielles Risikomanagement

Siehe dazu auch die Ausführungen im Anhang der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (Anhang 11 «Risikomanagement»).

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Das finanzielle Risiko- und Kapitalmanagement erfolgt gemäss den folgenden, vom Verwaltungsrat im Anlage-reglement festgelegten Grundsätzen zu Kapitalstruktur und Zinsbindung:

- das Immobilienportfolio darf im Durchschnitt mit maximal 65% Fremdkapital finanziert werden

- es wird eine Eigenkapitalquote von 40% angestrebt; der Verwaltungsrat kann einer Unterschreitung dieser Quote zustimmen
- langfristig betrachtet wird eine Eigenkapitalrendite von 6 bis 8% angestrebt
- die Finanzschulden mit Restlaufzeiten unter einem Jahr sollen maximal 50% der Finanzschulden betragen
- ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden wird angestrebt

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen

in %	31.12.2009	31.12.2008
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	54.6	58.2
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio	43.3	41.7
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	17.2	25.9
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	41.5	27.0
Eigenkapitalquote	37.8	37.0
Fremdkapitalquote	61.8	63.0
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	10.0	8.5
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	4.3	4.3

Um das Refinanzierungsrisiko seitens der Kreditgeber zu minimieren und Klumpenrisiken zu vermeiden, wird bei der Fremdfinanzierung auf eine Diversifikation bei den Kreditgebern geachtet.

Die Zinsbindung wird unter anderem unter Berücksichtigung der Fälligkeitsstruktur der bestehenden Mietverträge, der beabsichtigten Liegenschaftskäufe/-verkäufe und der möglichen Entwicklung von Marktmieten, Inflation und Zinsniveau festgelegt.

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Swiss Prime Site ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Das Cashmanagement obliegt dem Asset Manager, der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich. Er ist für die Bereitstellung der notwendigen Liquidität verantwortlich.

Grundsätzlich gewähren die laufenden Erträge genügend flüssige Mittel, um den laufenden Verpflichtungen nachzukommen. Allfällige fehlende Liquidität wird durch kurzfristige Darlehen finanziert.

Die Sichtguthaben werden in sicheren Anlagen angelegt. Es bestehen keine Fremdwährungen. Der Bestand an flüssigen Mitteln wird so klein wie möglich gehalten und dient vor allem zur Rückzahlung von Krediten. Ziel ist es, freie Gelder in Immobilien zu investieren. Zur Absicherung von grösseren Forderungen stehen nicht gesicherte, aber freie Kreditlimiten zur Verfügung. Die Geschäftsleitung (Chief Financial Officer) ist verantwortlich für die rechtzeitige Bereitstellung benötigter flüssiger Mittel. Dabei hält sie sich unter anderem an die Bestimmungen im Anlagereglement und benützt als Hilfsmittel eine rollende Liquiditätsplanung. Der Verwaltungsrat überwacht die Einhaltung der Bestimmungen im Anlagereglement.

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

in CHF 1 000	31.12.2009 Buchwert	Vertragliche Geldabflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 278	23 278	23 278	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	908 323	912 115	767 671	144 444	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 249	24 249	24 249	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 502 829	3 962 502	39 067	66 132	1 024 285	1 461 292	1 371 726
Total nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten	4 458 679	4 992 144	854 265	210 576	1 024 285	1 461 292	1 371 726
Derivate mit negativem «fair value»	9 228	38 628	3 773	3 714	7 512	18 799	4 830
Total derivative Finanzverbindlichkeiten	9 228	38 628	3 773	3 714	7 512	18 799	4 830
Total Finanzverbindlichkeiten	4 467 907	4 960 772	858 038	214 290	1 031 797	1 480 091	1 376 556
davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		353 851	30 674	56 484	73 293	128 748	64 652
davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		109 638	9 512	12 124	19 248	46 336	22 463
Total Zinszahlungen		463 534	40 186	68 608	92 541	175 084	87 115
davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 536 887	558 277	89 486	881 744	1 062 769	944 611
davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		874 195	208 275	52 482	50 000	223 438	340 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 411 082	766 552	141 968	931 744	1 286 207	1 284 611

in CHF 1 000	31.12.2008 Buchwert	Vertragli- che Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 120	4 120	4 120	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	624 548	641 632	511 121	130 511	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4 124	4 124	4 124	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 579 735	1 809 982	24 645	22 583	303 804	684 097	774 853
Total Finanzverbindlichkeiten	2 212 527	2 459 858	544 010	153 094	303 804	684 097	774 853
davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		156 229	25 366	14 854	28 848	60 575	26 585
davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		90 485	12 899	11 240	14 056	34 022	18 268
Total Zinszahlungen		246 714	38 265	26 094	42 904	94 597	44 853
davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		1 397 400	240 000	50 000	180 900	469 500	457 000
davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		807 500	257 500	77 000	80 000	120 000	273 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		2 204 900	497 500	127 000	260 900	589 500	730 000

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.4 [4.4] Jahre.

Währungsrisiken

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen in Wechselkursen eine Auswirkung auf den Gewinn oder den Buchwert der durch Swiss Prime Site gehaltenen Finanzinstrumente haben könnten. Es besteht derzeit kein wesentliches Währungsrisiko.

Kreditrisiken

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass Swiss Prime Site finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen. Damit der Liquiditätsfluss positiv beeinflusst werden kann, muss dem Ausstandsrisiko durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen werden.

Durch einen ausgeglichenen Mietermix und die Vermeidung von Abhängigkeiten von grossen Mietern werden Mietzinsausfälle soweit möglich verhindert. In erster Linie werden Ausstände durch eine strenge Bonitätsprüfung vor Vertragsabschluss vermieden. Danach wird durch die Verwaltung mittels eines effizienten Debitoreninkassos und Rechtsfallreportings der Debitorenstand so gering wie möglich gehalten.

Die Gefahr von Ausstandsrisiken wird durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst. Dadurch kann es geschehen, dass Mieter bei Vertragsabschluss eine gute Bonität ausweisen konnten, aber durch eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Um das Ausfallrisiko bei der Jelmoli Kreditkarte möglichst tief zu halten, werden bereits vor Vertragsabschluss, respektive vor Ausstellen einer neuen Karte, sorgfältige Kreditfähigkeitsprüfungen mittels wissensbasierter Expertensysteme (Blackfiles etc.) vorgenommen, die ständig aktualisiert werden und die einzelnen Risikofaktoren berücksichtigen. Dabei wird auch auf externe Firmen und Auskunftsstellen zurückgegriffen. Kreditlimiten werden anschliessend in Abhängigkeit des individuellen Ratings festgelegt. Die einzelnen Konti werden auch später mittels Überwachungstools laufend überwacht und die individuellen Limiten in Abhängigkeit vom Zahlungsverhalten der Kunden, falls nötig, entsprechend angepasst. Bei Erreichen der Limite werden Transaktionen am «point of sale» automatisch gesperrt. Neben der laufenden Schulung der Mitarbeitenden im Bereich «fraud» und in sonstigen potenziellen Risiken werden auch die systemgestützten Kontrollen laufend verfeinert und den aktuellen Marktentwicklungen angepasst.

Das Kreditrisiko ist beschränkt auf den Buchwert der betroffenen Finanzaktiven. Das maximale Ausfallrisiko beträgt per Stichtag:

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)	88 257	1 792
Wertschriften	1 329	204
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166 960	25 767
Kontokorrentforderungen	7 126	510
Andere Forderungen	4 694	–
Langfristige Finanzanlagen*	3 147	1 271
Derivate mit positivem «fair value»	142	–
Maximales Kreditrisiko	271 655	29 544

* Ohne Derivate

Zinsrisiken

Das Zinsrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen in Zinssätzen eine Auswirkung auf den Gewinn und/oder den «fair value» der durch Swiss Prime Site gehaltenen Finanzinstrumente haben können.

Per Bilanzstichtag bestehen folgende fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente:

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Fix verzinsliche Instrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	3 289	1 271
Finanzverbindlichkeiten	4 028 525	2 204 283
Überschuss fix verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	4 025 236	2 203 012
Variabel verzinsliche Instrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	88 257	1 792
Finanzverbindlichkeiten	382 556	–
Überschuss variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Vermögenswerte)	294 299	(1 792)

Die Zinsrisiken werden von der Geschäftsleitung ständig überwacht und beurteilt. In Abhängigkeit der erwarteten Entwicklungen bei den langfristigen Zinsen und unter Berücksichtigung des dann aktuellen Marktumfelds wird bei jeder Refinanzierung entschieden, welche Laufzeit abgeschlossen wird. Dabei wird auf ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil geachtet, und das gesamte «Zinsexposure» wird laufend berücksichtigt. Es werden auch Derivate eingesetzt.

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf die Erläuterungen 28 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 29 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	davon ggb.		davon ggb.	
	31.12.2009 Total	Nahe- stehenden	31.12.2008 Total	Nahe- stehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	2 530 073	346 275	1 068 400	294 500
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	711 394	315 000	656 500	355 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.75%	471 401	160 438	321 000	108 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	94 032	52 482	85 000	50 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	604 182	–	74 000	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 411 082	874 195	2 204 900	807 500

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.8% [3.0%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

Swiss Prime Site bilanziert keine festverzinslichen Finanzinstrumente zum «fair value». Deshalb würde eine Veränderung der Zinssätze die Gesamtergebnisrechnung nicht beeinflussen.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die nachfolgend dargestellte Sensitivitätsanalyse basiert auf den Buchwerten der variabel verzinslichen Finanzinstrumente per Bilanzstichtag und zeigt, wie sich das Zinsergebnis verändern würde, wenn das Zinsniveau um 0.5% ab- beziehungsweise zunehmen würde. Die Sensitivitätsanalyse weicht von derjenigen des Vorjahres ab, weil mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe (vergleiche Erläuterung 3 «Akquisition der Jelmoli-Gruppe») die variabel verzinslichen Finanzinstrumente zugenommen haben.

in CHF 1 000	2009	2008
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	(1 109)	9
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	1 243	(9)

Derivate und Hedge Accounting

Swiss Prime Site setzt verschiedene Derivate (Swaps und Caps) zwecks teilweiser Zinsfixierung von variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ein. Es wird kein Hedge Accounting im Sinn von IAS 39 angewendet. Die Swaps werden auf einer Nettobasis beglichen. Per Bilanzstichtag bestanden Derivate mit negativem «fair value» in der Höhe von CHF 1.038 Mio. [CHF 0.000 Mio.] gegenüber der Credit Suisse-Gruppe.

Eine Veränderung des «fair value» von Wertschriften im Umfang von 10% hätte den Gewinn um CHF 0.133 Mio. erhöht beziehungsweise reduziert. Der «fair value» von Wertschriften entspricht dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

«Fair value»

Die Buchwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente entsprechen annähernd ihren «fair value». Die «fair value» der ausstehenden Anleihen der Jelmoli Holding AG basierend auf dem Börsenkurs per 31.12.2009 betragen CHF 180.863 Mio. (JEL04) beziehungsweise CHF 214.000 Mio. (JEL05). Der «fair value» der ausstehenden Swiss Prime Site-Wandelanleihe basierend auf dem Börsenkurs per Bilanzstichtag betrug CHF 123.660 Mio. [CHF 131.642 Mio.].

Sonstiges Preisrisiko

Das sonstige Preisrisiko ist das Risiko, dass Veränderungen des «fair value» von Wertschriften eine Auswirkung auf den Gewinn und den «fair value» der durch Swiss Prime Site gehaltenen Wertschriften haben können.

Die in der Konzernbilanz zum «fair value» bewerteten Finanzinstrumente werden anhand von deren Bewertungsmethode in eine dreistufige Hierarchie eingeteilt. Die Stufen werden wie folgt definiert:

Stufe 1 Der «fair value» wird aufgrund von (unveränderten) Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.

Stufe 2 Der «fair value» wird aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.

Stufe 3 Der «fair value» wird aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Märkten basieren.

Per 31.12.2009 ergab sich folgende «fair value»-Hierarchie:

in CHF 1 000	Stufe 1	Stufe 2	Total
Wertschriften	1 329	–	1 329
Derivate mit positivem «fair value»	–	142	142
Zwischentotal	1 329	142	1 471
Derivate mit negativem «fair value»	–	(9 228)	(9 228)
Total per 31.12.2009	1 329	(9 086)	(7 757)

40 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 04.03.2010 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 21.04.2010.

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

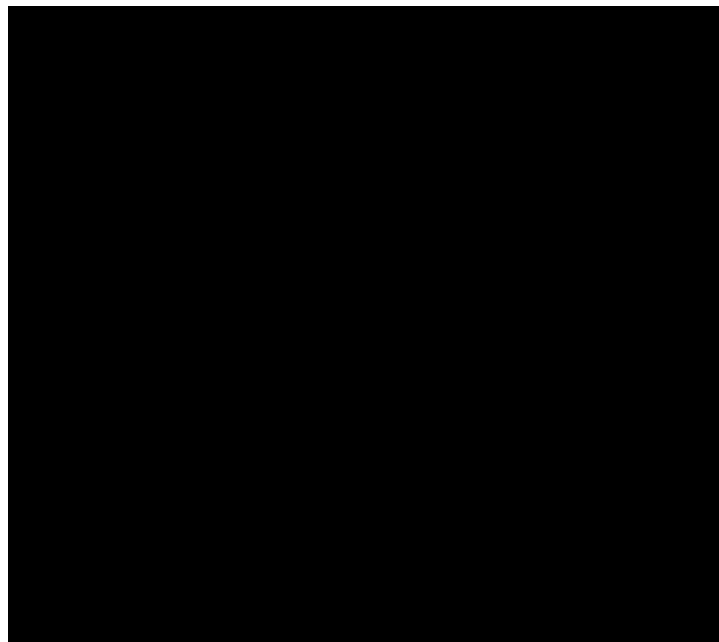
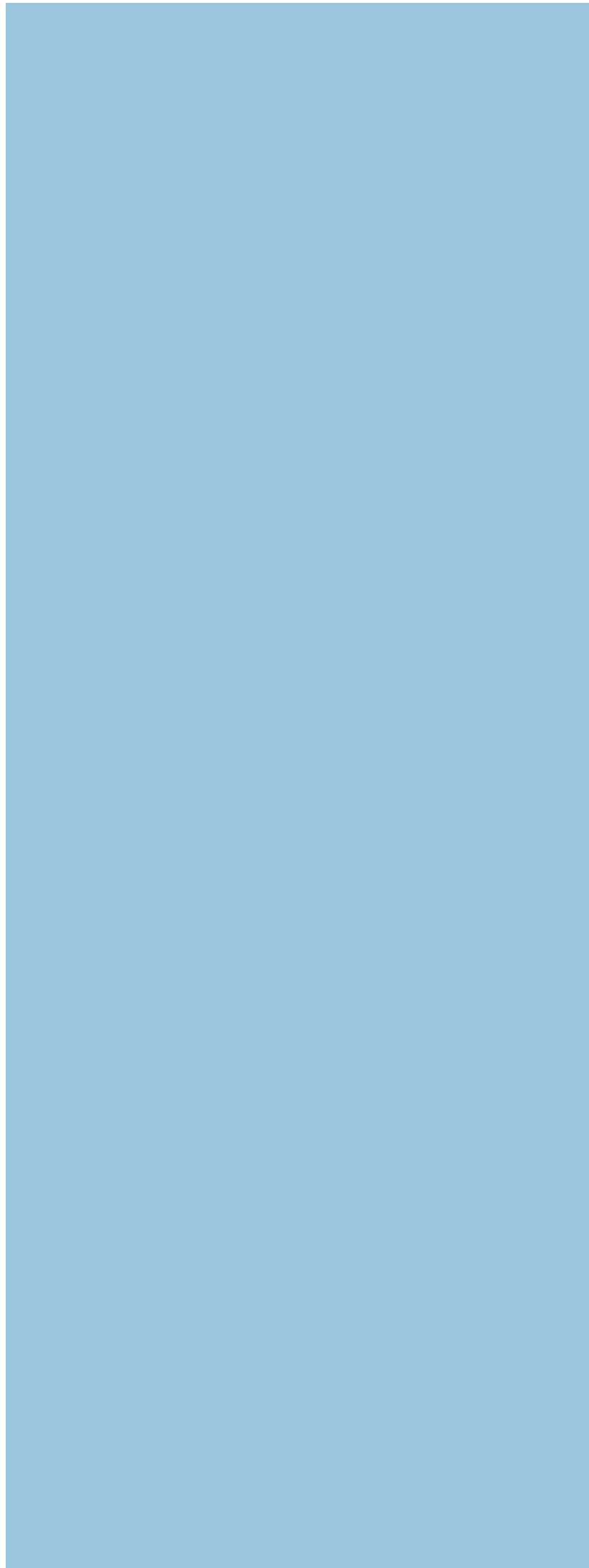
Volumen	CHF 300.000 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

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

Kapital sichergestellt. Die Ausgabe der Wandelanleihe wird zukünftig den verwässerten Gewinn pro Aktie beeinflussen.

Der noch ausstehende Betrag von CHF 123.400 Mio. der 5-jährigen Wandelanleihe mit einer Laufzeit von 2005 bis 2010 (SPS05) wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31.12.2009 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31.12.2009 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang Seite 122 bis 129 für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen

Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 04.03.2010
KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene
Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Denise Gull
Zugelassene
Revisionsexpertin

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2009	01.01.– 31.12.2008
Betrieblicher Ertrag			
Beteiligungsertrag	5	66 500	100 739
Total betrieblicher Ertrag		66 500	100 739
Betriebsaufwand			
Personalaufwand	10	1 250	873
Sonstiger Aufwand		31 532	2 275
Total Betriebsaufwand		32 782	3 148
Betriebsergebnis		33 718	97 591
Finanzerfolg			
Finanzaufwand	4/6	71 456	66 444
Finanzertrag		37 111	16 307
Total Finanzerfolg		34 345	50 137
Abschreibungen			
Abschreibung Kosten Wandelanleihe	4	578	815
Total Abschreibungen		578	815
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		(1 205)	46 639
Ertragssteuern		–	(1)
(Jahresverlust)/Jahresgewinn	13	(1 205)	46 640

BILANZ

in CHF 1 000

	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		5 253	339
Wertschriften, Aktien der Swiss Prime Site AG	6	5 168	86 793
Wertschriften, diverse		100	92
Übrige Forderungen			
– gegenüber Dritten		8	2
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		67	121
– gegenüber Konzerngesellschaften		22 000	–
Total Umlaufvermögen		32 596	87 347
Aktiviertete Finanzierungskosten	4	196	665
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
– Beteiligungen	5	3 993 515	2 834 015
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften	3	1 014 813	442 600
Total Anlagevermögen		5 008 328	3 276 615
Total Aktiven		5 041 120	3 364 627
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Finanzverbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten	4	228 400	70 000
– gegenüber Nahestehenden		257 000	144 548
Fällige Dividenden		21	20
Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		21 681	2 776
– gegenüber Nahestehenden		84	12
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		507 186	217 356
Langfristige Verbindlichkeiten			
Wandelanleihe	4	–	130 900
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		1 287 500	1 196 500
– gegenüber Nahestehenden		601 000	663 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		1 888 500	1 990 400
Total Fremdkapital		2 395 686	2 207 756
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 022 132	569 510
Allgemeine gesetzliche Reserven	13	1 406 326	372 941
Reserven für eigene Aktien	6/13	15 033	120 280
Freie Reserven	13	149 728	25 720
Bilanzgewinn	13	52 215	68 420
Total Eigenkapital		2 645 434	1 156 871
Total Passiven		5 041 120	3 364 627

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

Die Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG entspricht den gesetzlichen Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

2 BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Am Bilanzstichtag waren 1 214 981 der von Swiss Prime Site AG gehaltenen Aktien der Jelmoli Holding AG verpfändet für die Finanzierung der Barabgeltung an Pelham Investments AG. Diese Aktien wurden per 22.01.2010 wieder frei.

3 DARLEHEN MIT RANGRÜCKTRITT GEGENÜBER KONZERNGESELLSCHAFTEN

Infolge der Fusion der Maag Property Company AG, Olten, in die SPS Immobilien AG per 30.06.2009 bestehen keine [CHF 100.000 Mio.] Darlehen mit Rangrücktritt mehr.

4 WANDELANLEIHE

Am 03.02.2005 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 170.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2009 CHF 123.400 Mio.)
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich per 03.02., erstmals am 03.02.2006
Laufzeit	5 Jahre (03.02.2005–03.02.2010)
Wandelpreis	CHF 65.00 (am 31.12.2009 CHF 62.08)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	2 042 186 (SPS05)

Jede einzelne Anleihe im Nennwert von CHF 5000 war bis kurz vor Fälligkeit wandelbar in Namenaktien der Gesellschaft. Die neu zu schaffenden Aktien wären mit bedingtem Kapital sichergestellt worden.

2009 wurden Wandelanleihen im Nominalwert von CHF 7.500 Mio. [CHF 39.100 Mio.] zurückgekauft. Somit beträgt die ausstehende Wandelanleihe nominal CHF 123.400 Mio. [CHF 130.900 Mio.].

Beim Rückkauf wurden die entsprechenden Kosten der Wandelanleihe im Betrag von CHF 0.038 Mio. [CHF 0.248 Mio.] zusätzlich amortisiert und mit dem Bruttoerfolg verrechnet, was zu einem Nettoerfolg aus dem Rückkauf der Wandelanleihe von CHF 0.065 Mio. [CHF 2.180 Mio.] führte.

Aufgrund des Wandelpreises per Bilanzstichtag von CHF 62.08 hätten maximal 1 987 758 neue Namenaktien à nominal CHF 18.80 ausgegeben werden können (entspricht einem Aktienkapital von maximal CHF 37.370 Mio.). Es haben keine Wandlungen stattgefunden. Die Wandelanleihe wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Die Wandelanleihe ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten [Wandelanleihen] zum restlichen Nominalwert von CHF 123.400 Mio. [CHF 130.900 Mio.] ausgewiesen. Die Ausgabekosten sind separat unter den aktivierten Finanzierungskosten bilanziert; sie werden über die Laufzeit abgeschrieben.

5 BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	31.12.2009 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	01.01.– 31.12.2009 Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2008 Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000
SPS Beteiligungen Alpha AG Beteiligungsgesellschaft Olten, CH	650 000	100.0	22 000	–
Jelmoli Holding AG Holdinggesellschaft Zürich, CH	42 879	98.4	–	–
SPS Finance Limited Finanzierungsgesellschaft Jersey, liquidiert per 30.12.2009	–	–	44 500	100 739

Die Dividende der liquidierten SPS Finance Limited von CHF 44.500 Mio. [CHF 100.739 Mio.] wurde als Interimsdividende ausbezahlt. Die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 22.000 Mio. wurde von der Generalversammlung beschlossen. Zeitgleich wurden die Dividendenerträge in der Swiss Prime Site AG als Forderungen beziehungsweise Beteiligungsertrag verbucht. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen werden und der Beschluss zur Dividendenzahlung gefasst wurde.

Per 30.12.2009 wurde die SPS Finance Limited liquidiert.

Eine Liste Tochtergesellschaften befindet sich in Erläuterung 36 «Bedeutende Tochtergesellschaften» der Konzernrechnung.

6 EIGENE AKTIEN

Am Bilanzstichtag hält die Swiss Prime Site AG 89 100 [1 708 529] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2009 Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2008 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien am 01.01.	–	1 708 529	–	2 537 784
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	57.47	108	–	–
Aktienbasierende Entschädigungen	58.50	(4 552)	55.45	(4 646)
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	56.61	(1 614 985)	64.63	(824 609)
Bestand eigener Aktien am 31.12.	–	89 100	–	1 708 529

Der Erfolg aus der Wertveränderung der eigenen Aktien wurde im Finanzerfolg ausgewiesen.

7 BEDINGTES KAPITAL

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 stimmte einer Erhöhung des bedingten Kapitals um 3 470 000 Aktien auf 8 000 000 Aktien zu. Somit beträgt das bedingte Kapital CHF 150.400 Mio. [CHF 100.566 Mio.]. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 122.012 Mio. [CHF 67.044 Mio.] (6 490 000

[3 020 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihs- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 28.388 Mio. [CHF 33.522 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden.

8 GENEHMIGTES KAPITAL

Für die Kapitalerhöhung vom 10.07.2009 wurden CHF 84.224 Mio. des genehmigten Kapitals verwendet, um die Kaufpreisteilzahlung (Aktienanteil) an Pelham Investments AG zu begleichen. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 genehmigte eine

Wiedererhöhung des genehmigten Kapitals auf 8 000 000 Aktien beziehungsweise auf CHF 150.400 Mio. [CHF 177.600 Mio.]. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 22.10.2011 das Aktienkapital entsprechend zu erhöhen.

9 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Die rückwirkend per 01.01.2005 in die Swiss Prime Site AG integrierten Gesellschaften Maag Holding AG, Maag Management AG und Maag Real Estate Services AG gehörten bis 30.06.2005 der MWST-Gruppe der Maag-Gruppe an. Somit haftet die Swiss Prime Site AG nach der Fusion für deren MWST-Verbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde solidarisch.

Infolge der Akquisition der Jelmoli Holding AG gewährte die Swiss Prime Site AG Garantien im Sinn von Art. 111 OR für die von Jelmoli Holding AG ausgegebene 4.25%-Anleihe von nominal CHF 175.000 Mio. mit einer Laufzeit bis 2011 und die 4.625%-Anleihe von nominal CHF 200.000 Mio. mit einer Laufzeit bis 2013.

10 ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Honorare und Spesen der Verwaltungsräte, der Geschäftsleitung sowie der Mitglieder von Audit Committee, Compensation Committee und Anlageausschuss

in CHF 1 000	Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungspräsident	Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	Urs Bracher, Verwaltungsratsmitglied, Austritt 09.04.2008	Christopher Michael Chambers, Verwaltungsmitglied, Eintritt 22.10.2009	Dr. Bernhard M. Hammer, Verwaltungsmitglied	Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsmitglied	Ernst Schaufelberger, Verwaltungsmitglied, Austritt 31.12.2008	Mario F. Seris, Verwaltungsmitglied	Klaus Rudolf Wecken, Verwaltungsmitglied, Eintritt 22.10.2009	Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	Peter Wulschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär VR	Total
01.01.–31.12.2009													
Grundhonorar in bar	75	37	–	6	30	30	–	30	–	–	–	15	223
Aktienbasierende Entschädigungen	97	48	–	7	38	38	–	38	–	–	–	–	266
Zusatzhonorar	100	50	–	42	70	68	–	50	–	–	–	–	380
Honorar Audit Committee	–	–	–	3	15	15	–	15	–	–	–	–	48
Honorar Compensation Committee	10	10	–	–	–	–	–	10	–	–	–	–	30
Honorar Anlageausschuss	–	15	–	–	15	–	–	–	–	15	–	–	45
Beiträge AHV/IV	(14)	(9)	–	–	–	(7)	–	–	–	–	–	–	(30)
Quellensteuern	–	–	–	(14)	–	–	–	–	–	–	–	–	(14)
Spesenpauschale	6	6	–	1	11	6	–	6	2	5	–	3	46
Nettohonorar 2009	274	157	–	45	179	150	–	149	2	20	–	18	994
01.01.–31.12.2008													
Grundhonorar in bar	75	38	8	–	30	30	30	30	–	–	–	15	256
Aktienbasierende Entschädigungen	80	40	9	–	32	32	32	32	–	–	–	–	257
Honorar Audit Committee	–	–	–	–	15	15	15	–	–	–	–	–	45
Honorar Compensation Committee	7	10	3	–	–	–	–	10	–	–	–	–	30
Honorar Anlageausschuss	–	15	–	–	15	–	–	–	–	15	–	–	45
Beiträge AHV/IV	(8)	(6)	–	–	–	(4)	(4)	–	–	–	–	–	(22)
Spesenpauschale	6	6	2	–	6	6	6	6	–	5	–	3	46
Nettohonorar 2008	160	103	22	–	98	79	79	78	–	20	–	18	657

Aktienbesitz der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitung

Anzahl Aktien	Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	Christopher Michael Chambers, Verwaltungsmitglied, Eintritt 22.10.2009	Dr. Bernhard M. Hammer, Verwaltungsmitglied	Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsmitglied	Ernst Schaufelberger, Verwaltungsmitglied, Austritt 31.12.2008	Mario F. Seris, Verwaltungsmitglied	Klaus Rudolf Wecken, Verwaltungsmitglied, Eintritt 22.10.2009	Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	Peter Wulschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär VR	Total
Aktienbesitz per 31.12.2009	13717	1332	29644	3560	9635	-	1200	2943561	14179	3750	4600	3025178
Aktienbesitz per 31.12.2008	11077	3512	-	2822	8979	1293	500	-	5919	6000	2300	42402

Darlehen, Kredite sowie weitere ausweispflichtige Vergütungen gegenüber Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und deren Nahestehenden bestehen derzeit nicht. Es sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

11 RISIKOMANAGEMENT

Der Verwaltungsrat hat in Zusammenarbeit mit dem Audit Committee, dem Compensation Committee und der Geschäftsleitung die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Im Anhang zur Konzernrechnung in Erläuterung 38 «Risikomanagement» ist die Handhabung der Risiken näher erläutert. Nachfolgend sind die wichtigsten Risiken kurz zusammengefasst.

Die grössten Risiken, denen die Swiss Prime Site AG unterliegt, sind einerseits der Markt für Immobilien und andererseits die Veränderung des Zinsmarkts. Der Immobilienmarkt wird unter Zuhilfenahme einer Marktwertsensitivitätsanalyse, welche durch die Wüest & Partner AG erstellt wurde, durch den Verwaltungsrat beurteilt. Die Sensitivitätsanalyse ist in Erläuterung 23 «Renditeliegenschaften» dargestellt.

Das Zinsrisiko wird minimiert, indem vorwiegend Hypotheken mit festen Zinssätzen und einer ausgewogenen Laufzeit abgeschlossen werden. Für kurzfristige Verpflichtungen wird mit einer Zinsschwankung bis zu

einem halben Prozent gerechnet. In Erläuterung 39 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» ist eine Aufstellung der möglichen Zinsschwankungen ausgewiesen.

Von der allgemeinen Wirtschaftslage, dem Immobilienmarkt und dem Zinsmarkt abhängig ist der Mietzinsertrag. Dieses Risiko wird minimiert mit einer ausgeglichenen Mieterstruktur, einer strikten Bonitätsbeurteilung sowie einem rigorosen Inkassomanagement durch die Verwaltung. Die Geschäftsleitung kontrolliert die Verwaltung unter Zuhilfenahme eines effizienten Rechtsfall-reportings.

Um das Liquiditätsrisiko zu minimieren, werden mittels einer rollenden Liquiditätsplanung die benötigten Gelder ermittelt und durch die Geschäftsleitung bereitgestellt, um die laufenden Verpflichtungen zu erfüllen. Zur Absicherung von grösseren Forderungen oder Investitionen stehen nicht gesicherte, aber freie Kreditlimiten zur Verfügung.

12 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3.0%)	31.12.2009	31.12.2008
	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Pelham Investments AG, Baar	8.2	n.a.
Wecken Klaus Rudolf, Bettingen	5.4	n.a.
Franklin Resources, Inc., Fort Lauderdale, Florida	4.5	n.a.
Walter Fust, Freienbach	4.1	n.a.
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	3.0	5.6
Swiss Prime Site AG, Olten	n.a.	6.7
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	n.a.	5.0
Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), Zürich	n.a.	3.8
Pensionskasse der Schweizerischen Bundesbahnen, Bern	n.a.	3.7
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel	n.a.	3.5

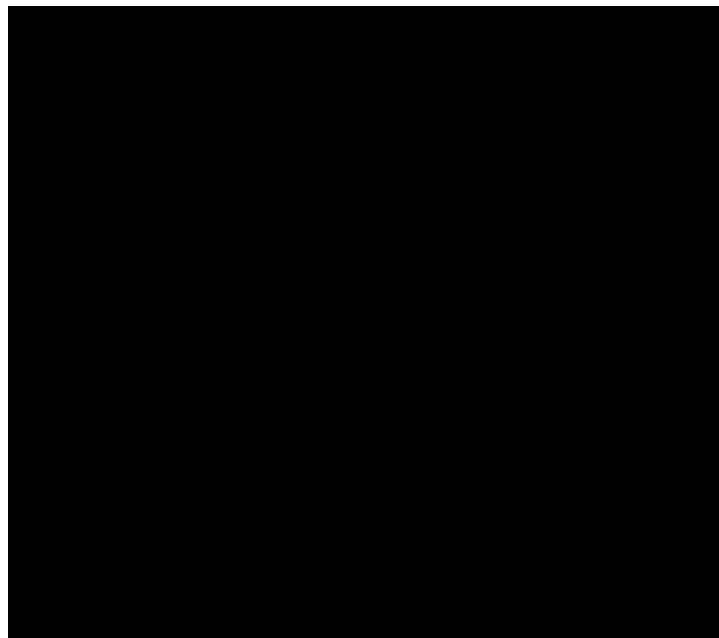
* Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen.

13 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31.12.2009 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 52.215 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2009	31.12.2008
Vortrag aus dem Vorjahr	53 420	21 781
Zuweisung an die Reserven für eigene Aktien	–	–
(Jahresverlust)/Jahresgewinn	(1 205)	46 639
Total Bilanzgewinn	52 215	68 420
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	5 000	5 000
Zuweisung an die freien Reserven	10 000	10 000
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	37 215	53 420

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21.04.2010 eine Nennwertreduktion von CHF 3.50 pro Aktie mit einem bisherigen Nominalwert von CHF 18.80. Basierend auf den per Jahresende total 54 368 714 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 190.290 Mio.





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 196 000.00	11 800 000.00	609 100.50	0.00	609 100.50	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 101 134.00	7 524 000.00	122 676.85	0.00	122 676.85	0.0
Allschwil, Gewerbestrasse 16	67 942 356.00	88 430 000.00	1 152 355.00	0.00	1 152 355.00	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 399 021.00	5 968 000.00	73 960.32	180.00	73 780.32	0.2
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 290 000.00	6 391 000.00	315 660.00	0.00	315 660.00	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 669 000.00	7 052 000.00	385 993.50	22 499.00	363 494.50	5.8
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	32 820 000.00	35 310 000.00	2 041 251.00	55 770.00	1 985 481.00	2.7
Basel, Barfüsserplatz 3	23 379 000.00	27 750 000.00	1 465 050.00	93 528.00	1 371 522.00	6.4
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 899 322.00	14 790 000.00	133 091.16	0.00	133 091.16	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 393 070.00	24 400 000.00	1 457 252.75	31 050.00	1 426 202.75	2.1
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 437 000.00	29 010 000.00	1 815 710.65	45 552.85	1 770 157.80	2.5
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	30 790 000.00	266 667.00	0.00	266 667.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 480 000.00	54 450 000.00	2 915 569.98	0.00	2 915 569.98	0.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 011 000.00	24 220 000.00	1 442 176.42	348 553.12	1 093 623.30	24.2
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 252 723.00	3 932 000.00	63 906.63	0.00	63 906.63	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 996 138.00	1 887 000.00	41 300.00	0.00	41 300.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 163 017.00	3 367 000.00	18 071.00	0.00	18 071.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	1 394 937.00	9 057 000.00	70 112.00	0.00	70 112.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	245 205 163.00	379 240 000.00	3 833 833.19	67 857.00	3 765 976.19	1.8
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	171 705 000.00	176 680 000.00	10 273 937.75	363 888.01	9 910 049.74	3.5
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 239 000.00	52 200 000.00	3 180 838.35	1 501 149.00	1 679 689.35	47.2
Basel, Rebgrasse 20	47 815 548.00	31 940 000.00	473 016.10	0.00	473 016.10	0.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 496 586.00	3 846 000.00	42 506.98	0.00	42 506.98	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	32 930 000.00	20 000 000.00	1 671 719.10	593 276.00	1 078 443.10	35.5
Bern, Bahnhofplatz 9	8 285 000.00	10 120 000.00	648 121.75	0.00	648 121.75	0.0
Bern, Genfergasse 11, 14	84 130 000.00	94 760 000.00	4 305 011.65	0.00	4 305 011.65	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 069 190.00	9 630 000.00	98 289.52	0.00	98 289.52	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	104 890 000.00	109 540 000.00	4 026 579.50	0.00	4 026 579.50	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	43 829 000.00	40 860 000.00	2 793 036.00	0.00	2 793 036.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	81 485 000.00	65 180 000.00	6 255 061.80	0.00	6 255 061.80	0.0
Biel, Solothurnstrasse 122	6 897 536.00	7 820 000.00	86 290.00	0.00	86 290.00	0.0
Brig-Glis, Sebastianplatz 4/ Matzenweg 2, verkauft	0.00	0.00	164 396.10	45 377.10	119 019.00	27.6
Brugg, Hauptstrasse 2	11 420 293.00	10 990 000.00	128 243.78	53 799.18	74 444.60	42.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 670 000.00	6 694 000.00	494 311.50	34 470.50	459 841.00	7.0
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 740 000.00	8 272 000.00	595 078.95	12 660.00	582 418.95	2.1
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 780 000.00	133 077.00	0.00	133 077.00	0.0

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	11	0.6	2 495	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Allschwil, Gewerbestrasse 16	0	0.0	4 880	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	12	0.4	3 672	Kataster im Aufbau	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0.0	212	nein	1927	1975, Totalsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Baden, Weite Gasse 34, 36	173	11.1	366	nein	1953	1975, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	14	0.2	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005, Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	72	1.9	751	nein	1874	1993, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	2005	2005, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0.0	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	148	5.2	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	0	0.0	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	1 702	24.2	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0.0	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücker Shopping Center	5 525	10.0	46 416	ja, bei Bau weitgehend saniert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	45	0.2	1 230	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	5 575	55.4	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgasse 20	498	6.0	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0.0	3 839	ja, kein Handlungsbedarf	1962		29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	3 728	40.5	5 861	ja, kein Handlungsbedarf	1992		01.11.1999	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 11, 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0.0	73 172	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2008/2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981		31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0.0	31 141	nein	1975/1985		01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 882	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brig-Glis, Sebastianplatz 4/ Matzenweg 2, verkauft								
Brugg, Hauptstrasse 2	3 005	68.6	3 364	nein	1958	2000, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	150	8.4	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	54	2.6	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland						
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	97 152 284.00	140 520 000.00	1 666 685.05	0.00	1 666 685.05	0.0
Cham , Dorfplatz 2	4 462 000.00	4 197 000.00	250 546.65	162.15	250 384.50	0.1
Conthey , Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 416 000.00	64 338.00	0.00	64 338.00	0.0
Conthey , Route Cantonale 4	16 632 559.00	19 000 000.00	236 609.97	10 140.00	226 469.97	4.3
Conthey , Route Cantonale 11	16 507 354.00	26 870 000.00	304 240.37	0.00	304 240.37	0.0
Dättwil , Mellingerstrasse 208	11 294 391.00	12 970 000.00	185 728.50	0.00	185 728.50	0.0
Dietikon , Bahnhofplatz 11	7 076 824.00	8 362 000.00	510 282.40	11 454.50	498 827.90	2.2
Dietikon , Kirchstrasse 20	8 193 000.00	9 549 000.00	571 040.55	420.00	570 620.55	0.1
Dietikon , Zentralstrasse 12	3 797 444.00	4 595 000.00	85 521.16	660.00	84 861.16	0.8
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	5 350 207.00	5 514 000.00	448 776.00	0.00	448 776.00	0.0
Eyholz , Kantonsstrasse 79	3 477 306.00	4 496 000.00	48 498.00	0.00	48 498.00	0.0
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	7 844 331.00	8 990 000.00	93 022.00	2 000.00	91 022.00	2.2
Frick , Hauptstrasse 21	760 000.00	1 545 000.00	14 125.00	0.00	14 125.00	0.0
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 808.00	19 760 000.00	194 890.53	19 880.00	175 010.53	10.2
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	10 757 161.00	11 340 000.00	122 418.22	18 051.74	104 366.48	14.7
Genève , Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	64 470 000.00	3 116 616.00	130 000.00	2 986 616.00	4.2
Genève , Place Cornavin 10	15 415 868.00	22 320 000.00	358 733.00	0.00	358 733.00	0.0
Genève , Place du Molard 2–4	140 195 369.00	191 250 000.00	1 419 516.53	10 000.00	1 409 516.53	0.7
Genève , Route de Meyrin 49	56 872 000.00	59 890 000.00	3 641 072.25	360 142.35	3 280 929.90	9.9
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	15 600 000.00	324 941.00	0.00	324 941.00	0.0
Genève , Rue de Rive 3	16 797 437.00	25 790 000.00	226 352.84	0.00	226 352.84	0.0
Genève , Rue du Rhône 48–50	128 576 290.00	365 340 000.00	4 447 667.02	9 891.00	4 437 776.02	0.2
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois 16	13 738 094.00	13 290 000.00	135 000.00	0.00	135 000.00	0.0
Giubiasco , Via Campagna 1	6 710 407.00	6 098 000.00	72 977.34	0.00	72 977.34	0.0
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	5 400 000.00	6 704 000.00	404 541.00	0.00	404 541.00	0.0
Gossau , Wilerstrasse 82	14 908 546.00	18 170 000.00	185 233.70	1 867.00	183 366.70	1.0
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	62 572 162.00	63 710 000.00	271 328.12	30 665.31	240 662.81	11.3
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	158 093 026.60	245 040 000.00	3 022 068.09	5 592.84	3 016 475.25	0.2
Granges-Paccot , Route d'Agly 3	5 012 429.00	7 615 000.00	76 929.00	0.00	76 929.00	0.0
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	7 906 000.00	99 555.00	0.00	99 555.00	0.0
Holderbank , Hauptstrasse 43	2 290 006.00	2 935 000.00	36 909.36	0.00	36 909.36	0.0
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	7 870 000.00	10 450 000.00	599 424.90	0.00	599 424.90	0.0
Interlaken , Bahnhofstrasse 20, verkauft	0.00	0.00	461 982.00	103 308.00	358 674.00	22.4
Interlaken , Rosenstrasse 9	958 818.00	1 156 000.00	11 602.00	0.00	11 602.00	0.0
Jona , Grünfeldstrasse 25	11 940 000.00	11 610 000.00	1 337 938.65	0.00	1 337 938.65	0.0

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland								
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	80	0.2	14 927	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham, Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 4	86	1.7	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 11	0	0.0	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dättwil, Mellingerstrasse 208	0	0.0	6 752	nein	1929	2000, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bahnhofplatz 11	110	6.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon, Zentralstrasse 12	37	1.1	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 729	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 21	0	0.0	2 583	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	393	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	994	23.1	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève, Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève, Place du Molard 2-4	0	0.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	799	7.8	9 890	nein	1987		01.04.2001	Alleineigentum
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0.0	285	nein	1974/1985	1981, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Genève, Rue de Rive 3	0	0.0	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Rue du Rhône 48-50	1 233	3.8	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16	0	0.0	2 931	Kataster im Aufbau	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Giubiasco, Via Campagna 1	0	0.0	2 898	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0.0	1 429	nein	1972	1990, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Gossau, Wilerstrasse 82	60	1.2	13 064	ja, nur Parzelle 4415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	548	4.2	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	400	1.2	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	247	7.6	3 550	Kataster im Aufbau	2000		29.10.2009	Alleineigentum
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0.0	4 169	Kataster im Aufbau	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
Interlaken, Bahnhofstrasse 20, verkauft								
Interlaken, Rosenstrasse 9	0	0.0	316	nein	1900	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland						
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solithurnerstrasse	814 670.00	1 646 000.00	14 381.00	0.00	14 381.00	0.0
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	4 386 870.00	6 102 000.00	72 403.16	0.00	72 403.16	0.0
Lachen , Seidenstrasse 2	6 276 000.00	5 648 000.00	340 714.20	0.00	340 714.20	0.0
Lausanne , Avenue de Chailly 1	3 135 000.00	3 168 000.00	224 773.00	0.00	224 773.00	0.0
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 879 776.00	13 730 000.00	153 202.18	3 793.20	149 408.98	2.5
Lausanne , Rue du Pont 5	38 731 480.00	112 470 000.00	1 440 460.79	2 811.29	1 437 649.50	0.2
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 991 518.00	23 710 000.00	263 691.20	3 406.00	260 285.20	1.3
Locarno , Parking Centro	10 551 552.00	14 830 000.00	197 601.18	0.00	197 601.18	0.0
Locarno , Via delle Monache 8	1 220 000.00	894 000.00	11 026.60	0.00	11 026.60	0.0
Lutry , Route de l'Ancienne Ciberlie 2	18 864 744.00	24 220 000.00	531 354.26	0.00	531 354.26	0.0
Luzern , Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60	35 582 000.00	36 470 000.00	2 517 758.60	3 400.00	2 514 358.60	0.1
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	40 298 522.00	54 420 000.00	679 582.90	435.90	679 147.00	0.1
Luzern , Schwanenplatz 3	7 878 000.00	12 350 000.00	579 628.15	5 000.00	574 628.15	0.9
Luzern , Tribtschenstrasse 54	3 449 700.00	3 668 000.00	249 492.00	0.00	249 492.00	0.0
Luzern , Tribtschenstrasse 56, 60	3 354 700.00	4 134 000.00	220 380.00	0.00	220 380.00	0.0
Luzern , Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	12 400 000.00	662 484.00	0.00	662 484.00	0.0
Luzern , Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	48 886 000.00	46 850 000.00	3 166 084.55	157 767.59	3 008 316.96	5.0
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 810 000.40	3 122 000.00	27 733.00	0.00	27 733.00	0.0
Mels , Grossfeldstrasse/Pizol-Center, verkauft	0.00	0.00	4 550 261.05	0.00	4 550 261.05	0.0
Meyrin , Route de Meyrin 210	1 519 858.00	1 912 000.00	32 072.00	0.00	32 072.00	0.0
Montreux , Avenue du Casino 51	14 333 665.00	10 230 000.00	115 878.65	200.00	115 678.65	0.2
Moosseedorf , Moosstrasse 23	5 053 861.00	5 653 000.00	67 098.62	0.00	67 098.62	0.0
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	8 939 000.00	6 808 000.00	479 064.25	108 789.25	370 275.00	22.7
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	425 100.00	5 260.00	0.00	5 260.00	0.0
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 200 000.00	47 603.34	0.00	47 603.34	0.0
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	11 843 628.00	18 720 000.00	278 051.00	0.00	278 051.00	0.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	28 470 022.00	37 010 000.00	391 332.64	0.00	391 332.64	0.0
Oberbüren , Buchental 2	5 740 992.00	12 120 000.00	128 186.00	0.00	128 186.00	0.0
Oberbüren , Buchental 3	2 821 059.00	5 055 000.00	86 018.00	0.00	86 018.00	0.0
Oberbüren , Buchental 3a	1 975 458.00	2 882 000.00	39 539.00	0.00	39 539.00	0.0
Oberbüren , Buchental 4	20 978 814.00	24 140 000.00	250 183.00	0.00	250 183.00	0.0
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 918 848.00	50 560 000.00	527 780.00	0.00	527 780.00	0.0
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 377 000.00	51 029.34	0.00	51 029.34	0.0

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland								
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0.0	3 602	ja	2001		29.10.2009	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	310	3.1	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne , Rue du Pont 5	93	0.4	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	168	2.5	2 365	nein	1956	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno , Parking Centro	0	0.0	4 013	nein	1990	2001, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Locarno , Via delle Monache 8	0	0.0	2 409	nein	1989		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0.0	13 287	Kataster im Aufbau	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern , Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60	0	0.0	4 158	ja, kein Handlungsbedarf	1976	1984, Aussensanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	31	0.3	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern , Schwanenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern , Tribtschenstrasse 54	0	0.0	1 519	ja, kein Handlungsbedarf	1980	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Luzern , Tribtschenstrasse 56, 60	0	0.0	4 210	ja, kein Handlungsbedarf	1950	1997, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Luzern , Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern , Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	647	5.8	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Mels , Grossfeldstrasse/Pizol-Center, verkauft								
Meyrin , Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Montreux , Avenue du Casino 51	1 024	21.7	1 713	nein	1956	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Moosseedorf , Moosstrasse 23	556	36.5	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilhaurecht
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	470	15.0	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	0	0.0	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	0	0.0	1 938	nein	1902	1995, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	0	0.0	12 709	nein	1985	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 2	0	0.0	6 401	nein	1980	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 3	0	0.0	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0.0	5 240	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland						
Ofringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 229 205.00	111 640 000.00	1 053 348.00	0.00	1 053 348.00	0.0
Olten , Bahnhofquai 18	25 731 000.00	24 940 000.00	1 601 796.00	0.00	1 601 796.00	0.0
Olten , Bahnhofquai 20	37 018 000.00	35 410 000.00	2 085 768.00	23 050.00	2 062 718.00	1.1
Olten , Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1	9 135 000.00	10 140 000.00	665 063.80	63 074.20	601 989.60	9.5
Olten , Froburgstrasse 1	6 379 000.00	5 921 000.00	301 932.00	301 932.00	0.00	100.0
Olten , Froburgstrasse 15	8 860 000.00	10 130 000.00	595 176.00	12 720.00	582 456.00	2.1
Olten , Solothurnerstrasse 201	4 067 159.00	5 628 000.00	46 841.98	0.00	46 841.98	0.0
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	109 682 223.00	97 560 000.00	1 250 974.82	11 189.40	1 239 785.42	0.9
Otelfingen , Industriestrasse 31	20 295 211.00	19 200 000.00	218 236.15	26 091.40	192 144.75	12.0
Payerne , Route de Bussy 2	14 954 184.00	19 960 000.00	197 156.00	0.00	197 156.00	0.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	102 115 000.00	119 140 000.00	6 481 992.00	0.00	6 481 992.00	0.0
Porrentruy , Rue Pierre Péquignat 7	7 137 776.00	4 730 000.00	99 821.50	0.00	99 821.50	0.0
Rapperswil , Rathausstrasse 8	15 990 000.00	15 970 000.00	1 088 176.90	4 459.00	1 083 717.90	0.4
Romanel , Chemin du Marais 8	15 144 657.00	19 490 000.00	225 922.84	0.00	225 922.84	0.0
Romanshorn , Alleestrasse 27	1 003 994.00	744 800.00	13 124.36	13 124.36	0.00	100.0
Rorschach , Hauptstrasse 78, verkauft	0.00	0.00	75 686.22	36 289.05	39 397.17	47.9
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	29 520 000.00	21 520 000.00	2 203 130.00	0.00	2 203 130.00	0.0
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	596 748.00	1 356 000.00	14 110.00	0.00	14 110.00	0.0
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	9 128 000.00	8 279 000.00	520 501.55	315.00	520 186.55	0.1
Sion , Avenue de Tourbillon 47	2 262 921.00	470 300.00	10 365.77	555.32	9 810.45	5.4
Solothurn , Amthausplatz 1	14 780 000.00	12 050 000.00	923 189.30	0.00	923 189.30	0.0
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	13 520 000.00	9 875 000.00	873 273.75	286 489.20	586 784.55	32.8
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	21 347 000.00	11 430 000.00	1 329 904.32	229 787.09	1 100 117.23	17.3
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	7 003 767.00	9 114 000.00	52 535.00	2 326.00	50 209.00	4.4
Spreitenbach , Müslistrasse 44	3 220 869.00	4 763 000.00	42 522.00	0.00	42 522.00	0.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	107 930 000.00	108 920 000.00	6 539 207.95	724 006.35	5 815 201.60	11.1
St-Aubin-Sauges , Rue du Temple 29, verkauft	0.00	0.00	4 954.83	3 000.00	1 954.83	0.0
St. Gallen , Spisergasse 12	3 580 000.00	3 838 000.00	222 768.00	1 400.00	221 368.00	0.6
St. Gallen , Vadianstrasse 25	7 736 000.00	8 259 000.00	541 262.00	61 400.00	479 862.00	11.3
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	200 706 563.00	264 080 000.00	2 820 688.63	148 843.40	2 671 845.23	5.3
Sursee , Moosgasse 20	7 513 766.00	11 110 000.00	107 890.32	1 000.00	106 890.32	0.9
Thalwil , Gotthardstrasse 40	3 770 000.00	4 826 000.00	271 410.79	2 250.00	269 160.79	0.8
Thun , Bälliz 7, verkauft	0.00	0.00	157 899.50	0.00	157 899.50	0.0
Thun , Bälliz 67	13 114 000.00	14 510 000.00	765 632.55	0.00	765 632.55	0.0
Uster , Poststrasse 10	5 780 000.00	5 646 000.00	378 190.80	251.00	377 939.80	0.1
Uster , Poststrasse 14/20	8 942 906.00	10 450 000.00	102 159.04	10 516.20	91 642.84	10.3
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	80 988 945.00	82 080 000.00	950 934.00	426 292.00	524 642.00	44.8
Vevey , Rue de la Clergère 1	11 253 000.00	10 260 000.00	718 901.96	0.00	718 901.96	0.0

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland								
Ofringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	254	1.2	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Bahnhofquai 18	0	0.0	2 524	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Olten , Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Olten , Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1	231	6.4	816	nein	1954	1996, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Olten , Froburgstrasse 1	1 153	100.0	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Olten , Froburgstrasse 15	17	0.9	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	ja	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	934	1.2	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 31	1 645	14.3	12 135	nein	1986	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne , Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0.0	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Porrentruy , Rue Pierre Péquignat 7	6	0.2	923	nein	1956	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Rapperswil , Rathausstrasse 8	0	0.0	1 648	nein	1992	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Romanel , Chemin du Marais 8	0	0.0	7 264	nein	1973	1995, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Romanshorn , Alleestrasse 27	701	100.0	530	nein	1920		29.10.2009	Alleineigentum
Rorschach , Hauptstrasse 78, verkauft								
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	9 073	83.7	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	0	0.0	1 657	nein	1987	2005, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Sion , Avenue de Tourbillon 47	0	0.0	2 064	nein	1975	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	1 340	33.4	1 166	nein	1986	2003, Teilsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	4 085	20.7	18 816	ja, kein Handlungsbedarf	1956–1973	1972, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	125	14.6	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2009/2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	4 346	15.9	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St-Aubin-Sauges , Rue du Temple 29, verkauft								
St. Gallen , Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen , Vadianstrasse 25	130	9.0	800	nein	1974	2001, Innensanierung	01.04.2000	Alleineigentum
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	4 507	11.3	33 106	Kataster im Aufbau	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Sursee , Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Thun , Bälliz 7, verkauft								
Thun , Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 14/20	430	13.4	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	5 972	43.6	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey , Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland						
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	28 685 000.00	29 480 000.00	2 057 963.50	46 220.00	2 011 743.50	2.2
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland	136 530 000.00	138 510 000.00	9 841 177.45	6 885.00	9 834 292.45	0.1
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	31 103 000.00	42 730 000.00	2 940 908.90	549 279.60	2 391 629.30	18.7
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13	3 271 000.00	3 788 000.00	675 078.30	547 020.60	128 057.70	81.0
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11	1 117 500.00	1 999 000.00	17 929.00	0.00	17 929.00	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	10 983 712.00	14 370 000.00	188 518.84	7 098.50	181 420.34	3.8
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 042 000.00	64 390 000.00	3 659 215.75	17 458.00	3 641 757.75	0.5
Winterthur, Untertor 24	6 623 000.00	7 544 000.00	311 183.00	0.00	311 183.00	0.0
Wohlen, Zentralstrasse 55, verkauft	0.00	0.00	323 350.50	4 200.50	319 150.00	1.3
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	70 905 000.00	79 800 000.00	4 820 814.60	0.00	4 820 814.60	0.0
Zofingen, Pfistergasse 2	5 363 801.00	4 112 000.00	99 814.82	16 903.63	82 911.19	16.9
Zollikofen, Bernstrasse 160–164	29 316 878.00	35 010 000.00	660 425.16	398 292.00	262 133.16	60.3
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 593 000.00	10 040 000.00	625 369.50	1 308.25	624 061.25	0.2
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 748 000.00	14 240 000.00	733 956.00	0.00	733 956.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 426 287.00	33 420 000.00	495 380.74	0.00	495 380.74	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	76 325 000.00	93 540 000.00	5 664 502.00	6 923.00	5 657 579.00	0.1
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 843 000.00	118 170 000.00	6 879 019.20	0.00	6 879 019.20	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	115 895 000.00	140 060 000.00	8 808 704.00	109 574.10	8 699 129.90	1.2
Zürich, Badenerstrasse 571, verkauft	0.00	0.00	361 486.85	4 132.00	357 354.85	1.1
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 838 000.00	41 920 000.00	1 348 036.20	0.00	1 348 036.20	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 310 576.00	34 840 000.00	235 423.84	0.00	235 423.84	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 080 000.00	29 250 000.00	1 136 501.00	0.00	1 136 501.00	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	119 650 000.00	117 310 000.00	6 851 547.77	171 043.82	6 680 503.95	2.5
Zürich, Dörflistrasse 120	34 210 000.00	34 400 000.00	1 865 245.95	33 750.00	1 831 495.95	1.8
Zürich, Flurstrasse 55	166 988 000.00	164 370 000.00	10 450 200.00	0.00	10 450 200.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 145 000.00	7 366 000.00	446 436.00	0.00	446 436.00	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	124 150 000.00	132 100 000.00	5 734 896.28	168 570.75	5 566 325.53	2.9
Zürich, Freilagerstrasse 39	13 210 000.00	10 300 000.00	713 984.20	312 266.80	401 717.40	43.7
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	26 755 000.00	26 920 000.00	2 592 996.05	274.02	2 592 722.03	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	47 790 000.00	66 300 000.00	3 927 713.15	16 116.00	3 911 597.15	0.4
Zürich, Kreuzstrasse 54	11 533 000.00	10 930 000.00	601 328.62	0.00	601 328.62	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 129 362.00	2 831 000.00	243 019.20	0.00	243 019.20	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	51 928 000.00	53 030 000.00	3 317 289.00	0.00	3 317 289.00	0.0
Zürich, Ohmstrasse 11	20 817 613.00	32 010 000.00	390 719.18	2 817.18	387 902.00	0.7
Zürich, Parking Nordhaus	9 155 000.00	6 049 000.00	625 328.05	122 670.00	502 658.05	19.6
Zürich, Reitergasse 9, 11	24 475 000.00	28 310 000.00	1 687 800.00	0.00	1 687 800.00	0.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	6 855 000.00	7 157 000.00	466 237.33	57 204.17	409 033.16	12.3
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli The House of Brands	185 404 801.00	669 690 000.00	4 923 638.51	29 530.12	4 894 100.39	0.6

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland								
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	351	4.0	9 400	nein	1993		01.04.2001	Alleineigentum
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland	0	0.0	57 940	ja, kein Handlungsbedarf	1985	2003, Innensanierung	31.12.1999	Alleineigentum
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	2 787	22.5	8 943	nein	2002/2003		11.02.2002	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13	7 628	94.1	7 148	nein	1968		22.12.2003	Alleineigentum
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11	0	0.0	2 066	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	440	12.9	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0.0	7 535	ja, kein Handlungsbedarf	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Winterthur, Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Wohlen, Zentralstrasse 55, verkauft								
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zofingen, Pfistergasse 2	1 357	58.7	2 602	nein	1790	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zollikofen, Bernstrasse 160–164	3 430	30.8	9 544	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0.0	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0.0	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0.0	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0.0	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	955	4.1	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Badenerstrasse 571, verkauft								
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	277	2.1	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Dörflistrasse 120	518	7.0	2 247	nein	1987	2003, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55	0	0.0	8 270	nein	1979	2002, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1 196	14.2	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Freilagerstrasse 39	1 269	25.7	2 589	nein	1962	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	0	0.0	19 060	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n/a	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Kreuzstrasse 54	0	0.0	638	nein	1890	1990, Totalsanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Manessestrasse 85	0	0.0	3 284	nein	1985		01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11	227	3.8	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Parking Nordhaus	0	0.0	0	nein	1987	2008, Totalsanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Reitergasse 9, 11	0	0.0	1 086	nein	1922/1983	2000, Innensanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2009/2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland						
Zürich, Siewerdstrasse 8	15 555 000.00	14 720 000.00	917 633.50	0.00	917 633.50	0.0
Zürich, Sihlcity	143 453 000.00	175 530 000.00	10 844 634.20	131 930.75	10 712 703.45	1.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 028 192.00	31 620 000.00	306 390.54	49 851.46	256 539.08	16.3
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 210 000.00	20 530 000.00	1 106 785.05	0.00	1 106 785.05	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 090 000.00	26 430 000.00	1 501 688.75	0.00	1 501 688.75	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 584 982.00	36 530 000.00	568 506.37	258.55	568 247.82	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 401 354.00	83 800 000.00	408 739.09	1 978.20	406 760.89	0.5
Zürich, Talacker 21, 23	46 755 000.00	59 170 000.00	2 892 924.30	109 446.85	2 783 477.45	3.8
Zürich, Zweierstrasse 25	5 510 816.00	5 919 000.00	62 329.20	0.00	62 329.20	0.0
Total I	5 555 956 626.00	7 280 047 200.00	247 927 689.71	9 582 820.70	238 344 869.01	3.9
Gemischte Liegenschaften						
Basel, Steinvorstadt 67	10 580 000.00	14 340 000.00	847 313.00	52 421.00	794 892.00	6.2
Biel, Zentralstrasse 36/ Plankerstrasse 39	1 492 573.00	2 088 000.00	29 164.00	3 362.00	25 802.00	11.5
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	13 060 000.00	896 031.00	4 676.00	891 355.00	0.5
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 832 000.00	47 360 000.00	2 268 208.00	0.00	2 268 208.00	0.0
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 786 800.00	15 760 000.00	828 988.00	3 711.00	825 277.00	0.4
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	3 656 054.00	2 557 000.00	29 220.00	0.00	29 220.00	0.0
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	2 712 369.00	4 898 000.00	49 163.00	0.00	49 163.00	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	2 811 000.00	25 698.34	136.25	25 562.09	0.5
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 005 472.00	5 242 000.00	53 474.18	0.00	53 474.18	0.0
Montévrax, Pra-Mathaux 141	285 115.00	245 000.00	2 060.00	0.00	2 060.00	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 558 107.00	2 108 000.00	20 975.40	0.00	20 975.40	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	1 038 000.00	10 800.00	0.00	10 800.00	0.0
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 052 000.00	22 570 000.00	1 350 138.00	1 176.00	1 348 962.00	0.1
St. Gallen, Spisergasse 12	7 158 000.00	8 674 000.00	493 176.00	0.00	493 176.00	0.0
St. Gallen, Zeughausgasse 22	5 757 023.00	6 972 000.00	67 926.90	900.00	67 026.90	1.3
Sursee, Moosgasse 24	300 000.00	295 000.00	2 600.00	0.00	2 600.00	0.0
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	5 125 485.00	6 050 000.00	70 782.40	0.00	70 782.40	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 849 744.00	79 760 000.00	760 705.74	6 452.00	754 253.74	0.8
Vevey, Rue du Simplon 11	3 392 058.00	3 935 000.00	38 556.16	0.00	38 556.16	0.0
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	3 669 000.00	44 344.00	0.00	44 344.00	0.0
Wangen an der Aare, Kanalweg 13/18/20, verkauft	0.00	0.00	4 559.20	4 559.20	0.00	100.0
Zofingen, Pfistergasse 22	1 266 302.00	956 000.00	10 486.00	0.00	10 486.00	0.0
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	13 408 584.00	17 070 000.00	159 357.00	0.00	159 357.00	0.0

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland								
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity		0.0	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	512	17.9	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	287	4.5	805	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Zweierstrasse 25	0	0.0	255	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1991, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Total I	85 203	5.9	1 147 181					

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67	125	3.7	508	nein	1981		01.07.1999	Alleineigentum
Biel, Zentralstrasse 36/ Plankerstrasse 39	130	14.7	519	nein	1870		29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Quai du Seujet 30	122	4.4	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	0	0.0	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	98	9.8	2 865	ja, kein Handlungsbedarf	2000		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0.0	695	ja, kein Handlungsbedarf	2001		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	0.0	220	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	0	0.0	400	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
Montévrax, Pra-Mathaux 141	0	0.0	1 367	nein	1990		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0.0	948	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	56	1.4	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
St. Gallen, Zeughausgasse 22	0	0.0	321	nein	1919		29.10.2009	Alleineigentum
Sursee, Moosgasse 24	0	0.0	216	ja, kein Handlungsbedarf	1923		29.10.2009	Alleineigentum
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	11	0.6	422	nein	1986		29.10.2009	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104-108	236	2.0	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey, Rue du Simplon 11	0	0.0	345	nein	1969		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Wangen an der Aare, Kanalweg 13/18/20, verkauft								
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0.0	497	nein	1908	1987, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	25	0.6	1 535	nein	1957		29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2009

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2009	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2009**	Leerstands- und Inkassoverluste %
Gemischte Liegenschaften						
Zürich, Freischützgasse 14	9 907 000.00	14 410 000.00	871 205.00	7 588.50	863 616.50	0.9
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	27 880 000.00	28 440 000.00	2 273 594.79	757 836.00	1 515 758.79	33.3
Zürich, Nansenstrasse 5/7	31 623 627.00	37 750 000.00	399 575.00	29 301.66	370 273.34	7.3
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 199 000.00	26 966.00	0.00	26 966.00	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	9 430 000.00	545 432.40	0.00	545 432.40	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	16 150 000.00	21 840 000.00	1 408 817.45	450.00	1 408 367.45	0.0
Total II	302 775 463.00	376 527 000.00	13 589 316.96	872 569.61	12 716 747.35	6.4
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 160 000.00	27 849.87	0.00	27 849.87	0.0
Dietikon, Bodacher	70 001.00	0.00	2 333.00	0.00	2 333.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 785 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 600 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.00	6 720 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois/ Tiefgarage	5 015 494.00	6 158 000.00	12 806.70	0.00	12 806.70	0.0
Goldach, St. Gallerstrasse	2 799 908.00	2 563 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 329.00	1 337 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	2 916 944.60	2 662 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 358 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	614 200.00	4 900.00	0.00	4 900.00	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	11 982 921.00	12 080 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Pratteln, Salinenstrasse 54/Grüssen II	7 898 213.00	8 761 000.00	8 800.00	0.00	8 800.00	0.0
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2	2 303 708.00	1 888 000.00	1 000.00	0.00	1 000.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	8 813.00	0.00	8 813.00	0.0
Vich, Chemin de la Bichette	367 087.00	2 372 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	1 487 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	50 101 178.00	55 545 200.00	66 502.57	0.00	66 502.57	0.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A–E	75 017 092.00	80 830 000.00	487 156.15	0.00	487 156.15	0.0
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	20 032 291.00	10 610 000.00	31 316.45	0.00	31 316.45	0.0
Zürich, Hardstrasse/Plattform	43 449 000.00	60 370 000.00	99 157.29	940.00	98 217.29	0.9
Zürich, Hardstrasse 221/ Prime Tower	201 816 926.00	217 690 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	340 315 309.00	369 500 000.00	617 629.89	940.00	616 689.89	0.2
Gesamttotal	6 249 148 576.00	8 081 619 400.00	262 201 139.13	10 456 330.31	251 744 808.82	4.0

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

** Respektive 29.10.–31.12.2009 Jelmoli-Liegenschaften

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2009		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Gemischte Liegenschaften								
Zürich, Freischützgasse 14	0	0.0	591	nein	1983		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	1 819	27.3	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	705	12.0	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	0	0.0	280	nein	1927	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0.0	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0.0	1 501	nein	1879/1956	1990, Innensanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	3 327	4.8	35 364					
Bauland								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0.0	5 440	ja	–		29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher	0	0.0	13 615	ja	–		29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0.0	4 249	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	0	0.0	3 825	ja	–		29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0.0	7 631	Kataster im Aufbau	n.a.		29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois/ Tiefgarage	0	0.0	1 989	Kataster im Aufbau	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Goldach, St. Gallerstrasse	0	0.0	4 928	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0.0	1 380	Kataster im Aufbau	–		29.10.2009	Alleineigentum
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	0	0.0	7 250	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Wangen an der Aare, Kanalweg 13/18/20	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau	–		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	Kataster im Aufbau	–		29.10.2009	Alleineigentum
Pratteln, Salinenstrasse 54/Grüssen II	0	0.0	6 041	ja	–		29.10.2009	Alleineigentum
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2	0	0.0	4 852	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0.0	16 405	ja	–		29.10.2009	Alleineigentum
Vich, Chemin de la Bichette	0	0.0	11 070	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein	–		22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0.00	0.00	136 021					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A–E	5 628	24.2	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2009/2010		29.10.2009	Alleineigentum
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	56	1.5	12 922	ja	1907	2009/2010, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse/Plattform	0	0.0	5 942	ja, wird mit Neubau saniert	2009 ff.		n/a	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 221/ Prime Tower	0	0.0	10 416	ja, wird mit Neubau saniert	2008 ff.		n/a	Alleineigentum
Total IV	5 684	21.1	37 623					
Gesamttotal	94 214.36	6.0	1 356 189					

* 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.

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland																		
Aarau , Bahnhofstrasse 23	4	1258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2069	100.0
Affoltern a.A. , Obere Bahnhofstrasse 14	3	1418	72.7	0	0	0.0	0	0	0.0	11	231	11.8	0	0	0.0	14	1649	84.5
Allschwil , Gewerbestrasse 16	0	0	0.0	24	12929	67.3	0	0	0.0	7	1513	7.9	18	4768	24.8	49	19210	100.0
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	4	1701	56.1	5	463	15.3	1	54	1.8	2	134	4.4	4	683	22.5	16	3035	100.0
Baden , Bahnhofstrasse 2	4	751	78.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	203	21.3	0	0	0.0	6	954	100.0
Baden , Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1391	88.9
Basel , Aeschenvorstadt 2-4	6	800	12.7	7	3997	63.5	0	0	0.0	15	1502	23.8	0	0	0.0	28	6299	100.0
Basel , Barfüsserplatz 3	5	2048	53.0	4	1045	27.0	0	0	0.0	3	768	19.9	4	3	0.1	16	3864	100.0
Basel , Centralbahnplatz 9/10	2	123	8.5	13	630	43.6	2	263	18.2	4	127	8.8	18	146	10.1	39	1290	89.3
Basel , Elisabethenstrasse 15	8	889	20.8	6	3110	72.6	0	0	0.0	8	283	6.6	0	0	0.0	22	4282	100.0
Basel , Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1250	43.6	10	1444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2870	100.0
Basel , Freie Strasse 36	4	1442	59.4	11	322	13.3	0	0	0.0	3	275	11.3	8	389	16.0	26	2429	100.0
Basel , Freie Strasse 68	3	930	12.5	10	4597	61.6	0	0	0.0	5	1933	25.9	0	0	0.0	18	7460	100.0
Basel , Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.0	14	5085	72.2	0	0	0.0	13	1673	23.8	0	0	0.0	29	7043	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	456	11.1	0	0	0.0	1	500	12.1	7	3162	76.8	13	4118	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	756	82.6	0	0	0.0	4	126	13.8	2	33	3.6	10	915	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	979	100.0	1	979	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	115	41270	74.3	10	4060	7.3	26	2250	4.1	74	7934	14.3	4	0	0.0	229	55513	100.0
Basel , Messeplatz 12/Messeurm	4	265	1.1	30	13246	55.0	14	9818	40.8	7	744	3.1	4	0	0.0	59	24073	100.0
Basel , Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	6	8239	81.8	0	0	0.0	5	1650	16.4	1	180	1.8	12	10069	100.0
Basel , Rebgrasse 20	8	5633	68.0	8	1154	13.9	1	34	0.4	22	1233	14.9	9	228	2.7	48	8281	100.0
Bellach , Gurzelenstrasse 2	1	212	5.3	1	56	1.4	0	0	0.0	0	0	0.0	8	3625	90.9	10	3893	97.6
Belp , Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	14	6518	70.8	1	360	3.9	17	1471	16.0	25	854	9.3	57	9203	100.0
Bern , Bahnhofplatz 9	6	1090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1616	100.0
Bern , Genfergasse 11, 14	1	654	4.1	7	13428	85.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1616	10.2	11	15801	100.0
Bern , Laupenstrasse 6	3	795	38.5	14	1078	52.1	0	0	0.0	2	12	0.6	5	109	5.3	24	1994	96.4
Bern , Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	2	118	0.3	2	8294	17.9	0	0	0.0	1	7175	15.5	1	30699	66.3	6	46286	100.0
Bern , Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	7	6015	71.0	0	0	0.0	3	2255	26.6	2	197	2.3	12	8467	100.0
Bern , Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	9	16003	66.7	1	1050	4.4	4	6955	29.0	0	0	0.0	14	24008	100.0
Biel , Solothurnstrasse 122	7	2486	74.9	3	91	2.7	0	0	0.0	7	486	14.6	5	74	2.2	22	3136	94.5
Brig-Glis , Sebastianplatz 4/ Matzenweg 2, verkauft																		
Brugg , Hauptstrasse 2	20	3117	71.2	5	258	5.9	2	147	3.4	8	708	16.2	7	147	3.4	42	4378	100.0
Buchs , St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1072	60.1	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1649	92.4
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	2	953	46.4	4	900	43.9	0	0	0.0	2	164	8.0	1	35	1.7	9	2052	100.0
Burgdorf , Industrie Buchmatt	2	352	3.0	14	559	4.7	0	0	0.0	3	10689	90.0	7	282	2.4	26	11881	100.0
Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	7491	21.4	99	19716	56.2	3	895	2.6	49	5206	14.8	21	1773	5.1	192	35082	100.0
Cham , Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1067	100.0
Conthey , Route Cantonale 2	9	1775	71.5	7	115	4.6	0	0	0.0	3	491	19.8	3	99	4.0	22	2480	100.0
Conthey , Route Cantonale 4	9	4347	86.3	0	0	0.0	1	150	3.0	3	303	6.0	6	239	4.7	19	5037	100.0
Conthey , Route Cantonale 11	6	5277	72.0	7	557	7.6	1	51	0.7	9	1094	14.9	4	216	2.9	27	7195	98.2
Dättwil , Mellingerstrasse 208	7	1945	39.2	4	35	0.7	1	283	5.7	1	86	1.7	5	2617	52.7	18	4966	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl				Zusammenzug	
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	302	15.5	18	1 951
Allschwil, Gewerbestrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	19 210
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 035
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	954
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	6 299
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.7	40	1 444
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 282
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 429
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	7 043
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	4 118
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	915
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	979
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	0	0	0	0	0	0	0	0.0	229	55 513
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	59	24 073
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	10 069
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	48	8 281
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0	0	1	0	1	95	2.4	11	3 988
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	9 203
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 11, 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	74	3.6	25	2 067
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	46 286
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	8 467
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	24 008
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 319
Brig-Glis, Sebastianplatz 4/ Matzenweg 2, verkauft										
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	42	4 378
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	2 052
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	11 881
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	192	35 082
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 480
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	5 037
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	28	7 325
Dättwil, Mellingerstrasse 208	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	4 966

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland																		
Dietikon, Bahnhofplatz 11	1	347	18.9	7	1001	54.5	0	0	0.0	2	489	26.6	0	0	0.0	10	1837	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	5	247	13.0	6	1430	75.5	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	3	1356	41.2	7	201	6.1	0	0	0.0	8	1479	45.0	5	252	7.7	23	3288	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1218	92.3	4	74	5.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	28	2.1	12	1319	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2321	53.7	12	841	19.5	0	0	0.0	5	778	18.0	10	173	4.0	32	4112	95.2
Frick, Hauptstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2583	100.0	1	2583	100.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3302	66.3	1	393	7.9	1	132	2.6	9	813	16.3	8	345	6.9	30	4983	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	9	2498	58.0	3	588	13.7	0	0	0.0	11	1063	24.7	6	160	3.7	29	4309	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2630	23.5	0	0	0.0	7	11186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	486	17.5	19	532	19.1	7	1461	52.6	3	176	6.3	10	125	4.5	41	2778	100.0
Genève, Place du Molard 2-4	12	2539	35.2	22	4079	56.5	1	155	2.1	5	266	3.7	8	178	2.5	48	7217	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	22	8256	80.9	1	524	5.1	12	1344	13.2	6	0	0.0	41	10124	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	5	893	47.0	12	749	39.4	0	0	0.0	4	152	8.0	7	107	5.6	28	1902	100.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	13	17175	52.5	41	10408	31.8	0	0	0.0	19	1845	5.6	30	3281	10.0	103	32709	100.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16	0	0	0.0	19	830	15.8	8	3496	66.6	1	409	7.8	11	512	9.8	39	5247	100.0
Giubiasco, Via Campagna 1	4	1581	50.6	4	300	9.6	0	0	0.0	4	1211	38.8	2	32	1.0	14	3123	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.1	5	931	56.5	0	0	0.0	2	502	30.4	0	0	0.0	8	1649	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	8	3675	72.3	5	98	1.9	0	0	0.0	3	500	9.8	8	811	15.9	24	5084	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	3	540	4.2	18	4720	36.6	9	5475	42.5	19	1895	14.7	9	263	2.0	58	12894	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	61	20863	62.5	1	313	0.9	9	5455	16.3	48	5874	17.6	56	895	2.7	175	33400	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	2	389	12.0	5	45	1.4	0	0	0.0	2	438	13.5	5	2375	73.2	14	3246	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1290	29.4	5	43	1.0	0	0	0.0	3	108	2.5	4	2941	67.1	15	4383	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0	0.0	4	94	2.7	1	146	4.2	2	92	2.6	10	3082	88.6	17	3413	98.1
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2408	100.0
Interlaken, Bahnhofstrasse 20, verkauft																		
Interlaken, Rosenstrasse 9	2	240	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	240	100.0
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1887	15.0	0	0	0.0	6	2992	23.8	4	7691	61.2	12	12570	100.0
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	3602	100.0	1	3602	100.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2373	94.7	5	42	1.7	0	0	0.0	2	75	3.0	2	15	0.6	16	2506	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	2	408	37.7	5	464	42.9	0	0	0.0	1	115	10.6	1	0	0.0	9	987	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	852	8.4	32	6401	63.2	0	0	0.0	26	2496	24.7	11	374	3.7	71	10123	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	13	12558	60.4	45	4753	22.8	0	0	0.0	11	1495	7.2	23	1999	9.6	92	20805	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4097	61.2	8	938	14.0	1	85	1.3	9	697	10.4	12	385	5.7	35	6201	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	76	100.0	3	0	0.0	8	76	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	1	82	32.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	157	61.5	1	17	6.5	3	256	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	11	2438	75.4	3	112	3.5	1	61	1.9	3	389	12.0	10	233	7.2	28	3233	100.0
Luzern, Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60	0	0	0.0	11	8431	82.1	1	183	1.8	0	0	0.0	6	1535	14.9	18	10149	98.8
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6839	69.1	16	1202	12.2	0	0	0.0	8	788	8.0	9	1061	10.7	42	9890	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	6	954	63.1	0	0	0.0	3	283	18.7	0	0	0.0	10	1400	92.6
Luzern, Tribtschenstrasse 54	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	309	23.3	3	1016	76.7	4	1325	100.0
Luzern, Tribtschenstrasse 56, 60	1	1739	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	1739	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland										
Dietikon, Bahnhofplatz 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1837
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3288
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1319
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0	1	1	0	2	207	4.8	34	4319
Frick, Hauptstrasse 21	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	2583
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4983
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	4309
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	2778
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	48	7217
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	42	10207
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1677
Genève, Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	1902
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	32709
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	39	5247
Giubiasco, Via Campagna 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	3123
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1649
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	5084
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	58	12894
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	175	33400
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	3246
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	4383
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	1	0	0	0	1	66	1.9	18	3480
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2408
Interlaken, Bahnhofstrasse 20, verkauft										
Interlaken, Rosenstrasse 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	240
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12570
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	3602
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2506
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1532
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0	0	1	0	1	95	8.8	10	1082
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10123
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	92	20805
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	489	7.3	41	6691
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	76
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	256
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	3233
Luzern, Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60	0	0	0	1	0	1	123	1.2	19	10272
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	42	9890
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1512
Luzern, Tribtschenstrasse 54	0	0	0	0	0	0	0	0.0	4	1325
Luzern, Tribtschenstrasse 56, 60	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	1739

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland																		
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1 285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	43	8 722	77.6	1	532	4.7	18	810	7.2	15	913	8.1	79	11 239	100.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	3 728	100.0	2	3 728	100.0
Mels, Grossfeldstrasse/Pizol-Center, verkauft																		
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	733	22.2	4	76	2.3	0	0	0.0	1	175	5.3	4	2 314	70.2	10	3 298	100.0
Montreux, Avenue du Casino 51	10	2 651	56.1	8	933	19.7	0	0	0.0	17	808	17.1	1	0	0.0	36	4 392	92.9
Moosseedorf, Moosstrasse 23	4	1 347	88.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	178	11.7	0	0	0.0	6	1 525	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	20	2 447	77.9	0	0	0.0	9	693	22.1	0	0	0.0	29	3 140	100.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	5	211	18.3	10	647	56.0	0	0	0.0	10	168	14.5	8	33	2.8	33	1 059	91.7
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	8	5 437	57.1	20	1 320	13.9	0	0	0.0	8	1 563	16.4	16	1 198	12.6	52	9 518	100.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	9	4 197	32.5	16	1 697	13.2	1	85	0.7	19	5 607	43.5	11	1 255	9.7	56	12 841	99.5
Oberbüren, Buchental 2	2	2 226	34.3	6	118	1.8	0	0	0.0	3	3 742	57.7	8	401	6.2	19	6 486	100.0
Oberbüren, Buchental 3	2	477	20.4	5	762	32.5	0	0	0.0	6	753	32.2	2	116	4.9	15	2 107	90.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	4	71	2.9	0	0	0.0	4	2 389	96.9	1	4	0.2	9	2 464	100.0
Oberbüren, Buchental 4	8	3 540	37.1	6	1 996	20.9	0	0	0.0	6	3 948	41.4	4	63	0.7	24	9 547	100.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0.0	9	1 405	5.1	0	0	0.0	6	19 869	71.8	7	6 386	23.1	22	27 660	100.0
Oberwil, Mühle mattstrasse 23	3	1 046	63.3	5	70	4.2	0	0	0.0	4	468	28.3	7	69	4.2	19	1 652	100.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 717	72.0	5	650	3.0	3	329	1.5	20	2 641	12.1	13	2 483	11.4	84	21 820	100.0
Otten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	9	4 189	81.6	0	0	0.0	2	331	6.4	1	614	12.0	12	5 134	100.0
Otten, Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Otten, Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1	4	829	22.9	29	2 310	63.7	0	0	0.0	14	366	10.1	1	3	0.1	48	3 508	96.8
Otten, Froburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	3	217	18.8	18	0	0.0	26	1 153	100.0
Otten, Froburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Otten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.2	0	0	0.0	0	0	0.0	1	386	24.2	3	215	13.5	5	1 592	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	44	12 936	16.1	0	0	0.0	65	55 103	68.6	37	12 074	15.0	146	80 114	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	26	3 862	33.5	0	0	0.0	11	6 590	57.2	15	1 061	9.2	52	11 513	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	2	5 055	84.0	4	262	4.4	0	0	0.0	1	429	7.1	4	271	4.5	11	6 017	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	6	15 541	71.0	1	1 670	7.6	3	4 440	20.3	3	231	1.1	13	21 882	100.0
Porrentruy, Rue Pierre Péquignat 7	9	2 291	70.7	5	93	2.9	1	100	3.1	11	652	20.1	3	106	3.3	29	3 242	100.0
Rapperswil, Rathausstrasse 8	4	743	23.5	6	1 591	50.3	0	0	0.0	13	829	26.2	1	0	0.0	24	3 163	100.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 997	88.3	1	14	0.2	0	0	0.0	6	695	10.2	4	85	1.3	22	6 790	100.0
Romanshorn, Alleestrasse 27	2	479	68.3	3	117	16.7	0	0	0.0	2	101	14.4	1	4	0.6	8	701	100.0
Rorschach, Hauptstrasse 78, verkauft																		
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	6	10 186	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	8	10 836	100.0
Schattdorf, Umfahungsstrasse 2	2	410	98.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	8	1.9	3	418	100.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	12	870	32.6	1	12	0.4	26	2 672	100.0
Sion, Avenue de Tourbillon 47	4	675	85.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	102	12.9	3	11	1.4	11	788	100.0
Solothurn, Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Solothurn, Lagerhausstrasse 1	3	473	11.8	26	2 935	73.2	0	0	0.0	5	358	8.9	2	0	0.0	36	3 766	94.0
Spreitenbach, Fegistrasse 14-22	0	0	0.0	5	382	1.9	1	640	3.2	10	8 496	43.0	14	10 069	50.9	30	19 587	99.1
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	4	734	85.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	14.6	0	0	0.0	5	859	100.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	36	6.9	1	156	30.3	1	21	4.0	5	303	58.8	8	516	100.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	14	7 673	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	28	27 165	99.3

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland										
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	11239
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	3728
Mels, Grossfeldstrasse/Pizol-Center, verkauft										
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	3298
Montreux, Avenue du Casino 51	0	0	1	2	0	3	337	7.1	39	4729
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1525
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3140
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	34	1155
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	52	9518
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	57	12901
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6486
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	234	10.0	17	2342
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	2464
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9547
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27660
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1652
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	84	21820
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7366
Olten, Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1	0	0	1	0	0	1	116	3.2	49	3624
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1153
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1592
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	213	0.3	148	80327
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	52	11513
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6017
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	21882
Porrentruy, Rue Pierre Péquignat 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3242
Rapperswil, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	3163
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	6790
Romanshorn, Alleestrasse 27	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	701
Rorschach, Hauptstrasse 78, verkauft										
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	10836
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	418
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2672
Sion, Avenue de Tourbillon 47	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	788
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3355
Solothurn, Lagerhausstrasse 1	2	0	0	0	0	2	242	6.0	38	4008
Spreitenbach, Fegistrasse 14-22	0	0	0	0	1	1	177	0.9	31	19764
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	859
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	516
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	30	27349

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland																		
St-Aubin-Sauges , Rue du Temple 29, verkauft																		
St. Gallen , Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
St. Gallen , Vadianstrasse 25	1	467	32.3	2	515	35.6	0	0	0.0	6	439	30.4	2	25	1.7	11	1446	100.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	50	22951	57.7	11	3965	10.0	10	3853	9.7	42	7368	18.5	15	1657	4.2	128	39794	100.0
Sursee , Moosgasse 20	9	2052	85.2	0	0	0.0	1	164	6.8	3	193	8.0	0	0	0.0	13	2409	100.0
Thalwil , Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	4	196	19.9	1	0	0.0	15	986	100.0
Thun , Bälliz 7, verkauft																		
Thun , Bälliz 67	4	1027	32.1	16	1650	51.6	1	65	2.0	5	338	10.6	1	0	0.0	27	3080	96.3
Uster , Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1431	100.0
Uster , Poststrasse 14/20	4	2020	63.2	7	380	11.9	1	84	2.6	18	621	19.5	6	89	2.8	36	3194	100.0
Vernier , Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	15	10665	77.9	0	0	0.0	13	1751	12.8	16	1281	9.4	44	13697	100.0
Vevey , Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2235	72.5	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3084	100.0
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	0	0	0.0	25	7488	84.6	0	0	0.0	13	1266	14.3	5	96	1.1	43	8850	100.0
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	42	29879	85.9	5	795	2.3	4	1292	3.7	19	2693	7.7	6	113	0.3	76	34772	100.0
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	2	5398	43.5	9	4284	34.6	1	1343	10.8	14	1218	9.8	5	153	1.2	31	12396	100.0
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	0	0	0.0	5	1054	13.0	0	0	0.0	25	7056	87.0	6	0	0.0	36	8110	100.0
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	1976	100.0	1	1976	100.0
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	5	2264	66.5	6	248	7.3	0	0	0.0	10	848	24.9	2	46	1.4	23	3407	100.0
Winterthur , Theaterstrasse 17	0	0	0.0	30	10245	72.4	3	198	1.4	7	923	6.5	11	2780	19.7	51	14146	100.0
Winterthur , Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1364	100.0
Wohlen , Zentralstrasse 55, verkauft																		
Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0.0	4	15870	87.4	0	0	0.0	1	2189	12.1	2	106	0.6	7	18165	100.0
Zofingen , Pfistergasse 2	8	1765	76.4	1	111	4.8	0	0	0.0	8	371	16.0	2	65	2.8	19	2312	100.0
Zollikofen , Bernstrasse 160–164	6	2970	26.6	11	6684	60.0	1	34	0.3	9	648	5.8	9	813	7.3	36	11149	100.0
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0	17	2126	100.0
Zollikon , Forchstrasse 452–456	0	0	0.0	8	1540	68.4	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2251	100.0
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	11	10793	82.3	4	218	1.7	0	0	0.0	12	1243	9.5	9	540	4.1	36	12794	97.6
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14294	90.3	0	0	0.0	19	1537	9.7	0	0	0.0	44	15831	100.0
Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18165	91.0	0	0	0.0	5	1786	9.0	0	0	0.0	25	19951	100.0
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	14	21594	92.4	0	0	0.0	4	1775	7.6	1	0	0.0	19	23369	100.0
Zürich , Badenerstrasse 571, verkauft																		
Zürich , Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2003	100.0
Zürich , Bahnhofstrasse 69	4	122	10.9	12	866	77.3	0	0	0.0	6	130	11.6	5	3	0.2	27	1120	100.0
Zürich , Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	5	384	32.1	4	36	3.0	16	1196	100.0
Zürich , Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11412	86.2	0	0	0.0	27	895	6.8	11	547	4.1	56	13246	100.0
Zürich , Dörflistrasse 120	0	0	0.0	18	5909	80.1	0	0	0.0	16	1471	19.9	0	0	0.0	34	7380	100.0
Zürich , Flurstrasse 55	0	0	0.0	10	21621	67.3	0	0	0.0	7	8368	26.1	1	2127	6.6	18	32116	100.0
Zürich , Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2573	78.0	8	3300	100.0
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	1	1317	15.6	8	6238	74.0	0	0	0.0	17	663	7.9	3	208	2.5	29	8426	100.0
Zürich , Freilagerstrasse 39	1	470	9.5	5	2934	59.3	0	0	0.0	16	1397	28.2	3	145	2.9	25	4946	100.0
Zürich , Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	0	0	0.0	34	5560	28.7	0	0	0.0	27	2604	13.4	18	11221	57.9	79	19385	100.0
Zürich , Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9115	75.1	1	165	1.4	24	2012	16.6	0	0	0.0	49	12140	100.0
Zürich , Kreuzstrasse 54	2	293	18.7	6	883	56.4	0	0	0.0	6	389	24.9	0	0	0.0	14	1565	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug				
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland										
St-Aubin-Sauges , Rue du Temple 29, verkauft										
St. Gallen , Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen , Vadianstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 446
St. Gallen , Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	128	39 794
Sursee , Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 409
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	986
Thun , Bälliz 7, verkauft										
Thun , Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	28	3 198
Uster , Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 431
Uster , Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	3 194
Vernier , Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	13 697
Vevey , Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	0	0	0	0	0	0	0	0.0	43	8 850
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	0	0	0	0	0	0	0	0.0	76	34 772
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	31	12 396
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	8 110
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	1 976
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 407
Winterthur , Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 146
Winterthur , Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364
Wohlen , Zentralstrasse 55, verkauft										
Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 165
Zofingen , Pfistergasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	2 312
Zollikofen , Bernstrasse 160-164	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	11 149
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 126
Zollikon , Forchstrasse 452-456	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	2 251
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	38	13 106
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	15 831
Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	19 951
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	23 369
Zürich , Badenerstrasse 571, verkauft										
Zürich , Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 003
Zürich , Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	1 120
Zürich , Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	1 196
Zürich , Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	13 246
Zürich , Dörflistrasse 120	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	7 380
Zürich , Flurstrasse 55	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	32 116
Zürich , Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3 300
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	8 426
Zürich , Freilagerstrasse 39	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4 946
Zürich , Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	19 385
Zürich , Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich , Kreuzstrasse 54	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	1 565

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland																		
Zürich, Limmattalstrasse 180	1	223	24.8	2	391	43.5	0	0	0.0	4	285	31.7	0	0	0.0	7	899	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0.0	4	5654	57.3	1	1053	10.7	5	3162	32.0	0	0	0.0	10	9869	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	19	3310	55.1	6	1468	24.4	2	154	2.6	12	772	12.9	10	303	5.0	49	6007	100.0
Zürich, Parking Nordhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Reitergasse 9, 11	0	0	0.0	11	3680	85.8	0	0	0.0	3	459	10.7	0	0	0.0	14	4139	96.5
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli The House of Brands	8	25219	78.3	18	2118	6.6	0	0	0.0	9	2467	7.7	11	2394	7.4	46	32198	100.0
Zürich, Siewerdtstrasse 8	0	0	0.0	13	3337	91.2	0	0	0.0	9	320	8.8	1	0	0.0	23	3657	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10013	42.3	28	5872	24.8	17	4463	18.9	94	1806	7.6	38	1073	4.5	263	23227	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	2	119	4.1	29	2085	72.7	2	271	9.4	8	160	5.6	19	235	8.2	60	2869	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.7	5	938	49.3	1	227	11.9	8	363	19.1	0	0	0.0	18	1902	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1562	50.8	1	140	4.6	5	948	30.8	2	68	2.2	22	3074	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	73	86.6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	11	13.4	6	84	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	705	11.0	58	3957	62.0	1	131	2.1	27	1304	20.4	19	281	4.4	112	6378	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.7	12	3149	64.7	0	0	0.0	21	1251	25.7	0	0	0.0	36	4870	100.0
Zürich, Zweierstrasse 25	2	190	13.6	7	1063	76.2	0	0	0.0	3	101	7.2	8	41	2.9	20	1394	100.0
Total I	964	398420	27.7	1746	525613	36.5	153	49806	3.5	1520	294386	20.5	960	164273	11.4	5343	1432498	99.6

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67	4	795	23.8	2	380	11.4	2	1462	43.8	5	96	2.9	1	8	0.2	14	2741	82.0
Biel, Zentralstrasse 36/ Plankerstrasse 39	1	196	22.1	3	135	15.2	0	0	0.0	3	140	15.8	8	65	7.4	15	536	60.5
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1406	51.2
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2301	66.3
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	51.0	1	200	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1031	63.3
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0	0.0	2	168	16.8	0	0	0.0	8	107	10.7	1	124	12.4	11	400	40.0
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	1	491	81.2	1	9	1.5	0	0	0.0	1	82	13.6	3	22	3.7	6	605	100.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	12.5	0	0	0.0	0	0	0.0	8	64	10.0	1	6	1.0	10	149	23.5
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	84	5.3	1	73	4.6	0	0	0.0	5	157	10.0	32	157	10.0	40	470	29.9
Montévrax, Pra-Mathaux 141	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	12	13.6	0	0	0.0	1	12	13.6
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	44	6.5	0	0	0.0	7	44	6.5
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	5	212	12.9	0	0	0.0	1	38	2.3	6	1156	70.2	12	1406	85.3
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	3	1120	27.4	3	2244	54.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	3364	82.2
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
St. Gallen, Zeughausgasse 22	10	523	28.4	10	230	12.5	0	0	0.0	11	155	8.4	15	80	4.3	46	989	53.7
Sursee, Moosgasse 24	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	3	253	14.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	16	0.9	16	104	6.0	21	374	21.5
Thônex, Rue de Genève 104-108	24	6623	57.0	4	44	0.4	1	337	2.9	12	966	8.3	60	960	8.3	101	8929	76.8
Vevey, Rue du Simplon 11	3	627	44.4	7	168	11.9	0	0	0.0	1	92	6.5	10	70	4.9	21	957	67.8
Visp, Kantonsstrasse 8	2	968	43.0	7	198	8.8	0	0	0.0	8	247	11.0	9	109	4.9	26	1522	67.6
Wangen an der Aare, Kanalweg 13/18/20, verkauft																		
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	49	9.9	5	49	9.9
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	6	1547	39.5	17	425	10.9	0	0	0.0	16	507	12.9	27	338	8.6	66	2817	71.9

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug				
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil, inklusive Bauland										
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9869
Zürich, Ohmstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	6007
Zürich, Parking Nordhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Reitergasse 9, 11	0	0	2	0	0	2	150	3.5	16	4289
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1726
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli The House of Brands	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	32198
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3657
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	279	23647
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	60	2869
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	1902
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3074
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	84
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	112	6378
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4870
Zürich, Zweierstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	1394
Total I	19	5	19	15	5	63	5245	0.4	5406	1437744

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67	0	5	1	1	0	7	600	18.0	21	3341
Biel, Zentralstrasse 36/ Plankerstrasse 39	0	0	2	2	0	4	351	39.5	19	887
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1342	48.8	18	2748
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1171	33.7	46	3472
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	36.7	9	1628
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0	0	5	0	5	601	60.0	16	1001
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	605
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	484	76.5	17	633
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	9	0	0	28	1101	70.1	68	1571
Montévrax, Pra-Mathaux 141	0	0	1	0	0	1	76	86.4	2	88
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	631	93.5	14	675
Oberbüren, Buchental 5	0	0	1	0	1	2	242	14.7	14	1648
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	3	1	1	2	1	8	727	17.8	14	4091
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1070
St. Gallen, Zeughausgasse 22	0	2	1	2	3	8	852	46.3	54	1841
Sursee, Moosgasse 24	0	0	0	0	1	1	110	100.0	1	110
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4	0	5	3	3	5	16	1366	78.5	37	1740
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2694	23.2	141	11623
Vevey, Rue du Simplon 11	3	1	3	0	0	7	454	32.2	28	1410
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	731	32.4	35	2253
Wangen an der Aare, Kanalweg 13/18/20, verkauft										
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	4	0	0	4	448	90.1	9	498
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	0	5	9	1	0	15	1101	28.1	81	3918

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
Gemischte Liegenschaften																		
Zürich, Freischützgasse 14	0	0	0.0	1	185	8.3	1	618	27.6	0	0	0.0	3	13	0.6	5	816	36.5
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	10	1 465	22.0	7	2 746	41.2	0	0	0.0	6	106	1.6	9	73	1.1	32	4 390	65.8
Zürich, Nansenstrasse 5/7	5	2 309	39.3	15	1 588	27.1	0	0	0.0	3	305	5.2	7	74	1.3	30	4 277	72.8
Zürich, Querstrasse 6	2	77	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	9	40	7.2	0	0	0.0	11	117	20.7
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	3	107	2.2	15	2 860	59.6	1	225	4.7	2	308	6.4	1	15	0.3	22	3 515	73.2
Total II	90	18 748	27.3	117	13 857	20.2	9	5 086	7.4	113	3 743	5.4	214	3 425	5.0	543	44 859	65.3
Bauland																		
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	1 375	100.0	1	1 375	100.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelälgerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois/ Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Goldach, St. Gallerstrasse	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Pratteln, Salinenstrasse 54/Grüssen II	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	180	4.3	2	4 000	95.7	3	4 180	100.0
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	15 096	100.0	2	15 096	100.0
Vich, Chemin de la Bichette	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	4 325	100.0	1	4 325	100.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	180	0.7	7	24 796	99.3	8	24 976	100.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																		
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A-E	0	0	0.0	31	21 713	93.5	0	0	0.0	6	780	3.4	21	741	3.2	58	23 234	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	0	0	0.0	5	1 464	39.6	0	0	0.0	8	126	3.4	7	2 111	57.0	20	3 701	100.0
Zürich, Hardstrasse/Plattform	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 221/ Prime Tower	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	36	23 177	86.0	0	0	0.0	14	906	3.4	28	2 852	10.6	78	26 935	100.0
Gesamttotal	1 054	417 168	26.8	1 899	562 647	36.1	162	54 892	3.5	1 648	299 216	19.2	1 209	195 346	12.5	5 972	1 529 268	98.1

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Zusammenzug	
									Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP Anzahl	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP m²
Gemischte Liegenschaften										
Zürich, Freischützgasse 14	39	0	1	1	0	41	1 420	63.5	46	2 236
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.2	63	6 670
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 594	27.2	47	5 871
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	448	79.3	18	565
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0	2	6	3	11	1 286	26.8	33	4 801
Total II	92	73	74	65	32	336	23 856	34.7	879	68 715
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	1 375
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Ziegelälgerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois/ Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Goldach, St. Gallerstrasse	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Plan-les-Quates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Pratteln, Salinenstrasse 54/Grüssen II	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	4 180
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	15 096
Vich, Chemin de la Bichette	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	4 325
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	24 976
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	58	23 234
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	3 701
Zürich, Hardstrasse/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse 221/ Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	78	26 935
Gesamttotal	111	78	93	80	37	399	29 101	1.9	6 371	1 558 369


picking the real value



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


SWISS PRIME SITE