

swiss prime insight

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2010


picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 30. JUNI 2010

Wichtiges in Kürze	2
Bericht des Bewertungsexperten	9
Finanzkommentar	15
Konzernrechnung	21
Konzernerfolgsrechnung	22
Konzerngesamtergebnisrechnung	23
Konzernbilanz	24
Konzerngeldflussrechnung	25
Konzerneigenkapitalnachweis	26
Anhang der Konzernrechnung	28
Objektangaben	83
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	84/86/88/90/92/94/96
Allgemeine Objektangaben	85/87/89/91/93/95/97
Objektstruktur Teil 1, Gewerbe	98/100/102/104/106/108
Objektstruktur Teil 2, Wohnungen	99/101/103/105/107/109

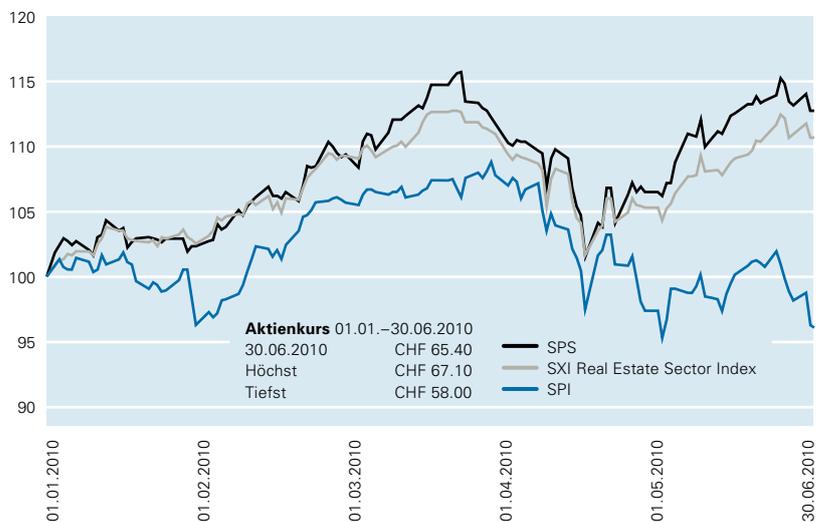
AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	30.06.2010	30.06.2009	Veränderung in %
Konzern				
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 137.5	3 848.6	111.4
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	211.4	105.9	99.6
Detailhandelsumsatz	CHF Mio.	71.3	–	100.0
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	217.3	110.9	95.9
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	204.5	110.9	84.4
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	40.4	28.3	42.8
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	108.0	70.2	53.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	110.5	70.2	57.4
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 136.7	1 673.0	87.5
Eigenkapitalquote	%	36.8	37.8	(2.6)
Fremdkapital	CHF Mio.	5 387.0	2 746.7	96.1
Fremdkapitalquote	%	63.2	62.2	1.6
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 523.7	4 419.7	92.9
ROE (gewichtet)	%	6.8	9.9	(31.3)
ROIC (gewichtet)	%	4.3	5.0	(14.0)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	182.9	52.2	250.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(32.4)	(33.6)	(3.6)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(154.7)	(11.9)	1 200.0
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	164.2	82.5	99.0
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	84.9	50.3	68.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	84.9	50.3	68.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	1.57	2.07	(24.2)
ROE (gewichtet)	%	5.4	7.2	(25.0)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern.

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

01.01.–30.06.2010



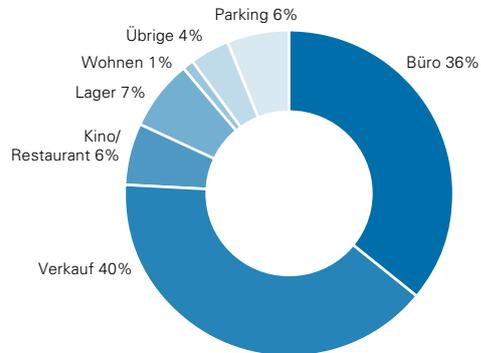
ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–30.06.2010)	30.06.2010	CHF 65.40
	Höchst	CHF 67.10
	Tiefst	CHF 58.00
Börsenkapitalisierung	30.06.2010	CHF Mio. 3 555.7
NAV vor latenten Steuern*	30.06.2010	CHF 69.64
	31.12.2009	CHF 71.22
	Veränderung	(2.2%)
NAV nach latenten Steuern*	30.06.2010	CHF 57.74
	31.12.2009	CHF 59.52
	Veränderung	(3.0%)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	30.06.2010	CHF 2.00
	30.06.2009	CHF 2.89
	Veränderung	(30.8%)
Aktienstatistik	Total Namenaktien	54 368 714
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

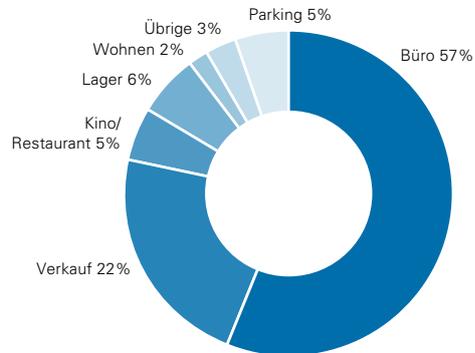
* Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheitsanteile werden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.
Die am 12.07.2010 ausbezahlte Nennwertreduktion von CHF 3.50 pro Aktie wurde beim NAV per 30.06.2010 bereits in Abzug gebracht.

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2010

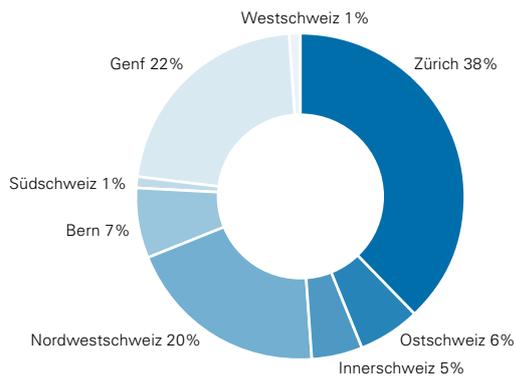


Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2009

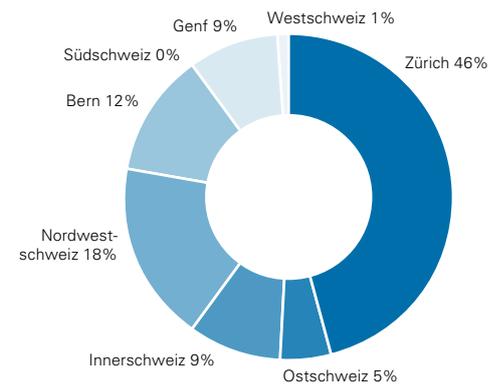


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 30.06.2010



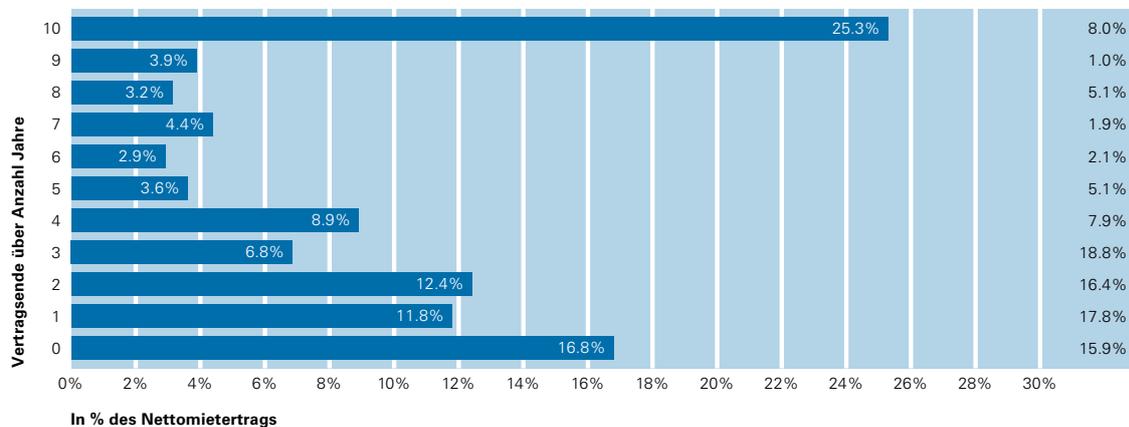
Basis: Marktwert per 30.06.2009



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISS

Basis: Nettomiettertrag per 30.06.2010

30.06.2009



MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

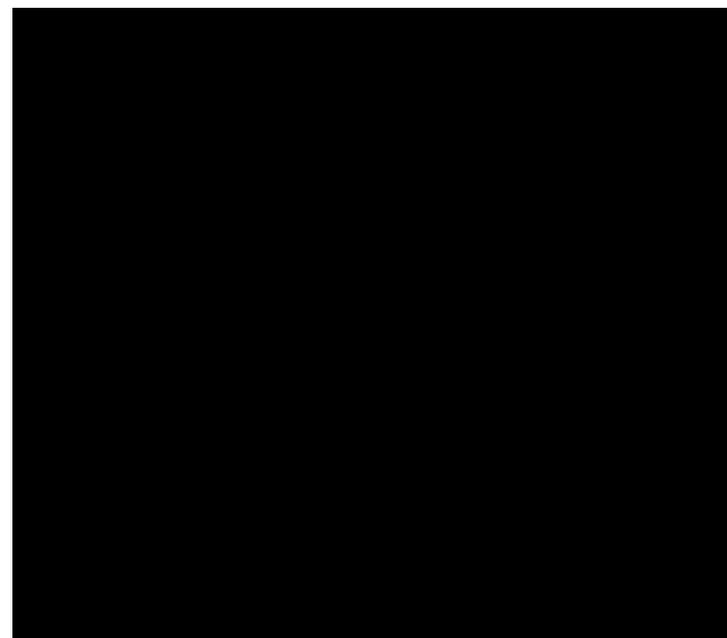
	Angaben in	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2006
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand («fair value»)	CHF Mio.	8 137.5	3 848.6	3 680.2	3 586.5	3 319.8
Immobilienbestand	Anzahl	220	106	112	122	127
Durchschnittliche						
Objektgrösse	CHF Mio.	37.0	36.3	32.9	29.4	26.1
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	211.4	105.9	103.2	101.1	94.8
Nettoobjektrendite	%	5.0	5.0	5.2	5.3	5.3
Ertragsausfallquote	%	4.0	3.7	4.9	5.1	6.5
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Detailhandelsumsatz, brutto	CHF Mio.	73.7	–	–	–	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(2.4)	–	–	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	71.3	–	–	–	–
Warenaufwand	CHF Mio.	34.5	–	–	–	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	36.8	–	–	–	–
Bruttogewinnmarge	%	51.6	–	–	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	217.3	110.9	113.1	170.2	84.1
EBIT	CHF Mio.	204.5	110.9	113.1	170.2	84.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	108.0	70.2	69.1	101.1	51.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	110.5	70.2	69.1	101.1	51.3
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	3 136.7	1 673.0	1 359.7	1 488.4	1 410.5
Eigenkapitalquote	%	36.8	37.8	36.0	40.8	41.7
Fremdkapital	CHF Mio.	5 387.0	2 746.7	2 421.3	2 156.7	1 974.7
Fremdkapitalquote	%	63.2	62.2	64.0	59.2	58.3
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 523.7	4 419.7	3 781.0	3 645.1	3 385.2
Durchschnittlicher						
Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	3.1	3.0	3.0	3.0
Durchschnittliche Rest- laufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals						
	Jahre	3.9	4.1	4.3	4.4	4.2
ROE (gewichtet)	%	6.8	9.9	10.3	14.1	7.4
ROIC (gewichtet)	%	4.3	5.0	5.5	7.3	4.7
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit*						
	CHF Mio.	182.9	52.2	31.6	41.4	39.0
Geldfluss aus Investi- tionstätigkeit*						
	CHF Mio.	(32.4)	(33.6)	(14.9)	(24.2)	3.2
Geldfluss aus Finanze- rungstätigkeit*						
	CHF Mio.	(154.7)	(11.9)	(16.3)	(11.6)	(32.1)

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

MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2006
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	164.2	82.5	80.2	75.6	76.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	84.9	50.3	47.5	44.3	48.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	84.9	50.3	47.5	44.3	48.3
ROE (gewichtet)	%	5.4	7.2	8.8	6.8	7.3
ROIC (gewichtet)	%	3.7	4.0	4.3	4.1	4.6
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	65.40	53.20	59.60	71.40	63.00
Aktienkurs Höchst	CHF	67.10	56.85	68.00	75.90	66.75
Aktienkurs Tiefst	CHF	58.00	41.80	55.70	69.55	60.50
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.00	2.89	2.97	3.94	2.00
NAV vor latenten Steuern	CHF	69.64	64.93	63.77	63.38	58.57
NAV nach latenten Steuern	CHF	57.74	58.85	57.26	58.07	55.00
Ausschüttung/ Nennwertreduktion	CHF	–	–	–	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	–	–	–	–	–
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	31.3	(10.7)	(7.6)	16.6	10.8
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	2.6	(0.9)	6.6	16.3	14.1
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	7.2	5.3	10.2	12.3	9.3
Prämie/(Discount)	%	13.3	(9.6)	4.1	23.0	14.5
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 555.7	1 364.8	1 529.0	1 831.7	1 616.2
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	25 653 598	25 653 598	25 653 598	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(300 794)	(1 708 529)	(2 412 551)	(8 426)	(31 680)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 067 920	23 945 069	23 241 047	25 645 172	25 621 918
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(45 840)	(1 708 529)	(1 905 175)	(23 850)	(9 225)
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 322 874	23 945 069	23 748 423	25 629 748	25 644 373

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern.





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. Die vorliegende Bewertung gilt per 30.06.2010.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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 wohlinformierten 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 risiko-adjustiert 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 30.06.2010 stand im Zeichen der strategischen Portfoliobereinigung. In deren Rahmen wurden mehrere Liegenschaften, welche den angestrebten Anlagekriterien nicht genügten, veräussert. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe verkleinerte sich hierbei um insgesamt 10 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 4 kleinere Liegenschaften sowie 6 mittlerer Grösse verkauft. In der gleichen Periode wurden keine weiteren Zukäufe getätigt. Damit hat sich der Portfoliobestand per Saldo um 10 Liegenschaften auf einen Gesamtbestand von neu 220 Liegenschaften verkleinert.

Das konsolidierte Gesamtportfolio setzt sich zusammen aus 201 bestehenden Renditeliegenschaften, 16 Baulandparzellen sowie den 3 bestehenden Entwicklungsarealen Maag in Zürich (Prime Tower und Platform) und Stücki in Basel (Business Park 60 A–E).

Verkauft wurden die Liegenschaften Steinenvorstadt 67 in Basel, Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1 in Olten, Avenue du Casino 51 «Impéria» in Montreux, Avenue Adrien-Jeandin 4 in Thônex, Chemin de la Bichette in Vich, Rue du Simplon 11 in Vevey, Freilagerstrasse 39 in Zürich, Avenue de Tourbillon 47 in Sion, Zentralstrasse 36/Plänkestrasse 39 in Biel sowie Route de Pré-Bois in Genève Aéroport. Die Verkaufspreise der 10 verkauften Liegenschaften lagen insgesamt 1.1% über den per 31.12.2009 ausgewiesenen Marktwerten von total CHF 73.2 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Die bauliche Entwicklung des Maag-Areals in Zürich erreichte einen weiteren Meilenstein mit der Aufrichte des Prime Tower am 07.07.2010. Die Arbeiten an den beiden Projekten schreiten weiterhin planmässig voran, der aktuelle Vermietungsstand beträgt 75%. Das Projekt Stücki Business Park 60 A–E steht vor der Vollendung der Etappen A–B, welche per Anfang 2011 erwartet wird.

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

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Geschäfte mit Nahestehenden.

Bewertungsergebnisse per 30.06.2010

Per 30.06.2010 wird der Marktwert für das Gesamtportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe (total 220 Liegenschaften) mit CHF 8 137.5 Mio. bewertet. Damit hat sich der Marktwert des Portfolios gegenüber 31.12.2009 um CHF 55.9 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert stieg um 0.7%. Die Zunahme setzt sich zusammen aus den Wertänderungen der Projekte auf dem Stücker-Areal in Basel (CHF +3.2 Mio.) sowie dem Maag-Areal in Zürich (CHF +75.2 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +50.7 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +0.0 Mio.) sowie den erwähnten Verkäufen (CHF -73.2 Mio.).

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2010 beträgt dabei 0.7%.

Von 201 Liegenschaften (ohne Zukäufe (0), Baulandparzellen (16), Entwicklungsobjekte Maag- und Stücker-Areal (3), total 19 Liegenschaften) wurden 117 Liegenschaften höher bewertet als per 01.01.2010, 57 Liegenschaften wurden tiefer bewertet und 27 Liegenschaften erfuhren keine Wertänderung.

Eine nach wie vor intakte Nachfrage für Retail- und Büroflächen an sehr guten Standorten sowie eine insgesamt stabile Umsatzentwicklung im Detailhandel an vorteilhaften und stark frequentierten Lagen sind die wesentlichen Faktoren zur positiven Wertentwicklung des Portfolios. Davon profitierten besonders attraktive Liegenschaften an guten Lagen. Ferner sind im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld Liegenschaften mit langjährigen Vertragsverhältnissen weniger von Marktwertänderungen betroffen. Bedingt durch die mehrheitlich indexierte Miete der Geschäftsflächen steigerten sich die Sollmieterträge unwesentlich. Weiterhin, und zunehmend verschärft, 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, Umsatzentwicklung der Retailflächen sowie die sich positiv entwickelnden Projekte auf dem Maag-Areal.

Die Werteinbussen 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 Geschäftsflächenmärkte

Trotz der konjunkturellen Erholung bleiben die Aussichten für die Schweizer Geschäftsflächenmärkte unsicher. Angesichts der zu erwartenden Angebotsausweitung von Büroflächen und einer zunächst noch geringen Nachfrage sind selbst in den Grosszentren insgesamt steigende Leerstände zu erwarten. Für die kommenden Monate ist deshalb schweizweit mit einem weiteren leichten Rückgang der Mieten zu rechnen. Insbesondere in den beiden Büromarktregionen Zürich und Genfersee dürften die Mietpreise für Büroflächen angesichts der projektierten Neubautätigkeit unter Druck geraten. Im Verkaufsflächenmarkt besteht aufgrund struktureller Veränderungen und anhaltenden Verdrängungswettbewerbs weiterhin Gefahrenpotenzial für Preisrückgänge. Allerdings lässt die jüngste positive Entwicklung der Konsumentenstimmung hoffen, dass sich der Privatkonsum weiterhin stützend auf die Nachfrage im Detailhandel und somit nach Verkaufsflächen auswirken wird.

Die Transaktionspreise von Immobilien zeigen hingegen eine stabile, an guten Standorten eine positive Entwicklung, wobei das tiefe Zinsniveau, die entsprechend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie fehlende Anlageopportunitäten stützend auf den Transaktionsmarkt wirken.

Die Swiss Prime Site-Gruppe steht nach der Integration der Jelmoli Holding AG in der vollen Umsetzung der im Vorfeld des Zusammenschlusses formulierten strategischen Ziele. Die verschiedenen Verkäufe nicht anlagekonformer Liegenschaften stehen für die weitere Umsetzung dieser Prime-Site-Strategie. Der klare Fokus auf Dienstleistungs- und Retailflächen mit einem breit diversifizierten Nutzungsmix sowie die Konzentration der Allokation auf gute und zentrale Standorte zeichnen hierbei das Portfolio aus.

Mit der Aufrichte des Prime Tower wurde ein wesentlicher Meilenstein in der zukünftigen und nachhaltigen Entwicklung des Maag-Areals in Zürich erreicht.

Zürich, 16.07.2010
Wüest & Partner AG

Andreas Ammann
Gino Fiorentin

Dipl. Arch. ETH/SIA, Partner
Dipl. Arch. HTL/MAS MTEC ETHZ,
Designer Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 30.06.2010

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

Renditeliegenschaften und 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 10 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 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 der Vergleichsobjekte plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 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 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 allgemeinen Immobilienrisikos plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften beträgt in der aktuellen Bewertung 4.69%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.2% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.95%. 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 01.07.2010 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/der 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 seit 01.01.2009 zu Marktwerten bewertet und bilanziert (IFRS/IAS 40).

Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzstichtag 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 Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierte Bebauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bevolligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen.

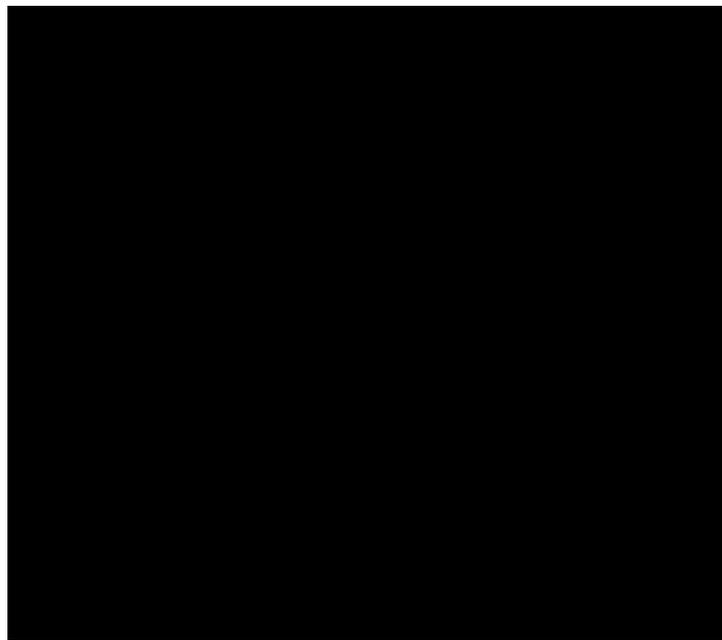
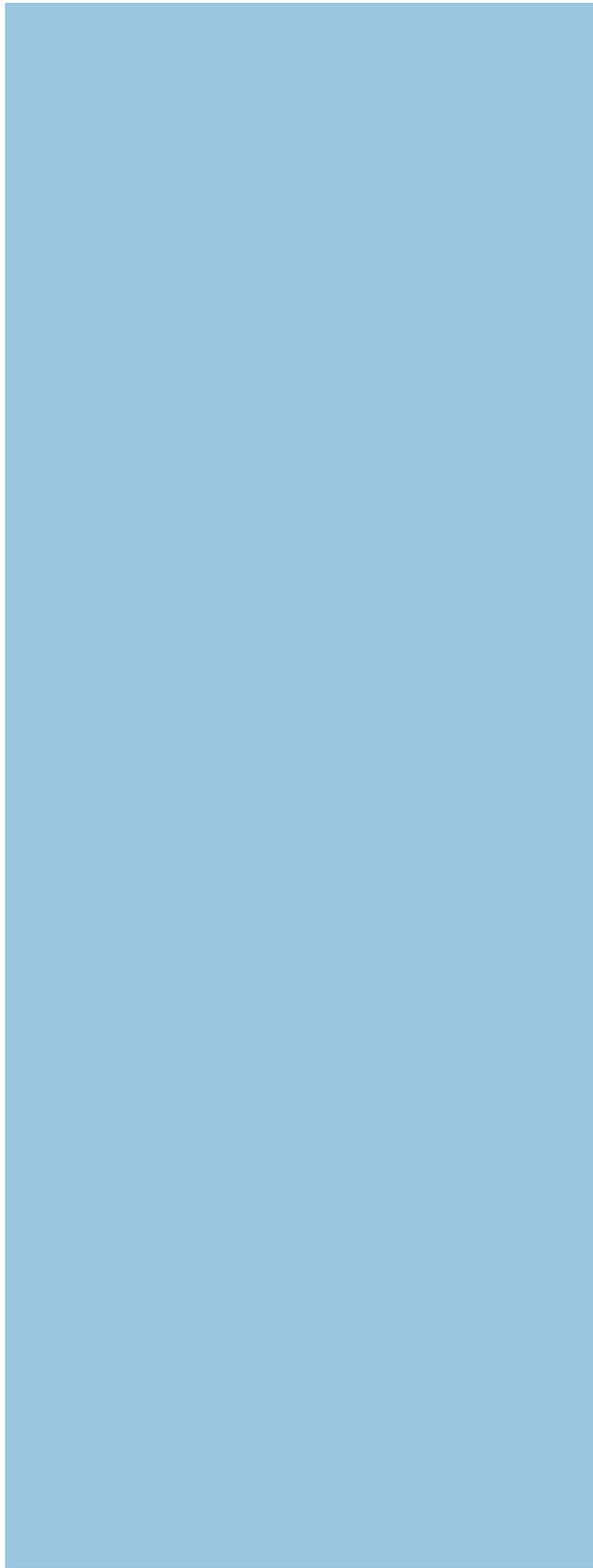
Disclaimer

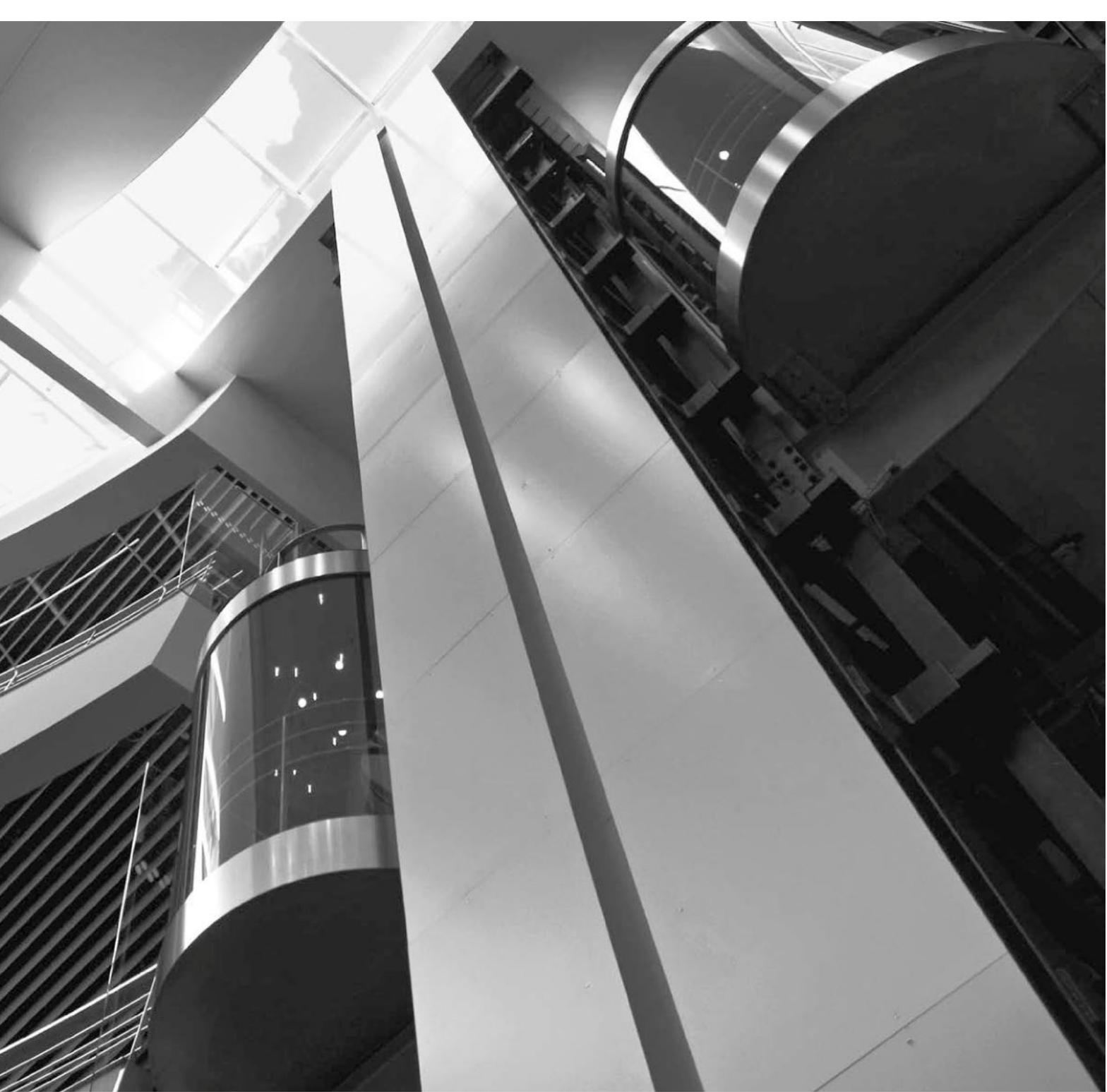
Die von Wüest & Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es

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, 16.07.2010





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im ersten Halbjahr 2010

Anhaltende Dynamik

Die Schweizer Wirtschaft befindet sich seit der zweiten Jahreshälfte 2009 wieder auf Erholungskurs. Auch im ersten Quartal des laufenden Jahrs konnte eine Zunahme des Bruttoinlandprodukts (BIP) verzeichnet werden. Diese fiel mit knapp 0.5% zwar schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Quartalen, dennoch liegt damit das Niveau des Wirtschaftswachstums hierzulande über dem des gesamten Euroraumes. Für das laufende Jahr geht das SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) derzeit von einem BIP-Wachstum von 1.8% aus, was einer optimistischeren Einschätzung entspricht als die noch zu Beginn des Jahres prognostizierten 1.4%. Nachdem im ersten Quartal 2010 ein Höchststand in der Arbeitslosenquote erreicht wurde, ist diese bis Mitte des Jahres dank steigender Beschäftigtenzahlen vor allem in der Industrie wieder unter die 4%-Marke gesunken. Vorerst lässt sich daraus allerdings noch keine Belebung der Nachfrage nach Geschäftsflächen ableiten, da es zunächst noch gilt, die bestehenden Flächenkapazitäten, die sich vielerorts während der Rezession ausgeweitet haben dürften, auszugleichen. Die Marktwerte der Swiss Prime Site-Liegenschaften entwickelten sich während der Berichtsperiode nicht zuletzt durch die verzögerte Wirkung der makroökonomischen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt positiv. Der klare Fokus auf Dienstleistungs- und Retailflächen mit einem breit diversifizierten Nutzungsmix sowie die Konzentration der Allokation auf gute und zentrale Standorte zeichnen das Portfolio aus.

Geschäftsergebnis im ersten Halbjahr 2010

Das erste Halbjahr 2010 war geprägt durch die Integration der Jelmoli-Gruppe und die damit verbundenen rechtlichen und steuerlichen Umstrukturierungen. Nach den im ersten Halbjahr durchgeführten Fusionen reduzierte sich die Anzahl der voll konsolidierten Tochtergesellschaften von 68 auf 10. In der Berichtsperiode wurde die Jelmoli-Gruppe erstmals für das ganze Semester voll konsolidiert, während sie in der Vergleichsperiode ab Übernahmedatum der damaligen Minderheitsbeteiligung von 28.3% nach der Equity-Methode bewertet wurde. Auch als führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz zeigte Swiss Prime Site im ersten Semester eine überzeugende Entwicklung. Während im ersten Halbjahr noch Integrationskosten zu verbuchen waren, wirkten sich die geplanten Synergieeffekte aus dem Zusammenschluss in einigen Bereichen bereits aus.

Swiss Prime Site hat den Mietertrag gegenüber dem Vorjahr um 99.6% auf CHF 211.4 Mio. [CHF 105.9 Mio.] gesteigert. Die Ertragsausfallquote erhöhte sich leicht von 3.7% auf 4.0%. Das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 110.5 Mio.

lag 57.4% über dem Vorjahresergebnis [CHF 70.2 Mio.]. Das Immobilienportfolio hat in der Berichtsperiode um CHF 55.9 Mio. auf CHF 8 137.5 Mio. [CHF 8 081.6 Mio. am 31.12.2009] zugenommen. Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte* resultierte eine Gewinnsteigerung von 68.8% auf CHF 84.9 Mio. [CHF 50.3 Mio.]. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) hat sich im Berichtsjahr nach Berücksichtigung der am 12.07.2010 bezahlten Nennwertreduktion von CHF 3.50 pro Aktie um 3.0% auf CHF 57.74 [am 31.12.2009 CHF 59.52] reduziert. Die Aktie wies per 30.06.2010 bei einem Schlusskurs von CHF 65.40 eine Prämie von 13.3% zum NAV auf.

Veränderungen im Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurden die Minderheitsanteile an der Jelmoli Holding AG von 1.6% durch einen Umtausch von Mitarbeiteroptionen sowie durch ein Squeeze-out-Verfahren für die restlichen, nicht angedienten Aktien übernommen. Ferner wurde die Mehrheitsbeteiligung an der nicht zum Kerngeschäft zählenden Jelmoli Bonus Card AG im Mai 2010 an die Schweizer Bankengruppe Valartis verkauft. Der Verkauf wirkt sich positiv auf die Bilanzstruktur und -relationen aus.

Segmentberichterstattung

In Übereinstimmung mit IFRS 8 besteht die Geschäftstätigkeit der Swiss Prime Site seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe zusätzlich zur Vermietung von Renditeliegenschaften (Immobilien-Segment) aus dem Detailhandel (Detailhandels-Segment), welcher im Wesentlichen aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich besteht. Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche für den Bereich Detailhandel bereitgestellt werden.

Segment Detailhandel

Der Detailhandelsumsatz von CHF 71.3 Mio. wurde vorwiegend aus dem Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Zürcher Bahnhofstrasse erwirtschaftet. Der Umsatz aus den eigenbewirtschafteten Flächen betrug CHF 66.6 Mio. Der Rückgang um 9% gegenüber dem Vorjahr ist weitgehend auf den laufenden Umbau, der im Oktober 2010 fertig sein wird, zurückzuführen. Der Gesamtumsatz betrug trotz den wegen Umbauarbeiten permanent geschlossenen Verkaufsflächen von 15 bis 20% CHF 134.2 Mio., was einem leichten Rückgang von 5.9% gegenüber der Vorjahresperiode entsprach.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern.

Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften

In der Berichtsperiode konnte der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften um 99.6% auf CHF 211.4 Mio. [CHF 105.9 Mio.] gesteigert werden. Die Zunahme von CHF 105.5 Mio. resultierte nebst den Nettomieteträgen der Jelmoli-Gruppe (CHF +109.3 Mio.) aus folgenden Veränderungen: Wegfall von Mieterträgen infolge Verkaufs (CHF –4.5 Mio.), Pro-rata-Effekt aus der im Herbst 2009 fertig erstellten und voll vermieteten PostFinance-Arena in Bern (CHF +2.0 Mio.) sowie diverse Vertragsanpassungen und Erhöhung der Leerstands- und Inkassoverluste (CHF –1.3 Mio.). Die Ertragsausfallrate erhöhte sich in der Berichtsperiode leicht um 0.3 Prozentpunkte auf neu 4.0% [3.7%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios war unverändert 5.0%.

Die Ertragsqualität wird unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten Mieter sind durchwegs renommierte Unternehmen und tragen 30.0% [44.5%] zum künftigen Mieterlös bei. Rund 52% aller Mietverträge weisen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Verkaufserfolg Liegenschaften

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im ersten Semester 10 [4], mehrheitlich nicht strategiekonforme Objekte mit einem Marktwert per 31.12.2009 von insgesamt CHF 73.2 Mio. [CHF 36.0 Mio.] verkauft. Es handelte sich dabei vorwiegend um Liegenschaften aus dem Jelmoli-Portfolio. Der daraus resultierende Verkaufserfolg betrug netto CHF –1.1 Mio. [CHF 1.1 Mio.].

Betriebs- und Reingewinn gesteigert

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 110.5 Mio. [CHF 70.2 Mio.]. Die Zunahme von CHF 40.3 Mio. gegenüber dem Vorjahr erklärt sich vor allem durch die Integration der Jelmoli-Gruppe sowie durch den um CHF 12.1 Mio. höheren Neubewertungsgewinn (CHF 40.4 Mio. gegenüber CHF 28.3 Mio. in der Vergleichsperiode) und den Erfolg aus dem Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an der Jelmoli Bonus Card AG von CHF 4.4 Mio. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 68.8% auf CHF 84.9 Mio. [CHF 50.3 Mio.] und der Betriebsgewinn um 99.0% auf CHF 164.2 Mio. [CHF 82.5 Mio.].

Der direkte betriebliche Aufwand veränderte sich aufgrund der Übernahme in Zusammensetzung und Höhe von bisher CHF 14.3 Mio. auf CHF 62.6 Mio. Davon entfielen CHF 28.2 Mio. [CHF 14.3 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 34.4 Mio. [CHF 0.0 Mio.] auf den Warenaufwand (insbesondere Jelmoli – The House of Brands). Der Betriebsaufwand belief sich auf CHF 69.1 Mio. [CHF 10.6 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personalaufwand CHF 28.1 Mio. [CHF 0.6 Mio.], sonstiger Betriebsaufwand CHF 28.2 Mio. [CHF 10.0 Mio.] sowie Abschreibungen und Amortisationen CHF 12.8 Mio. [CHF 0.0 Mio.]. Die Personalkosten umfassten im Vorjahr

hauptsächlich Verwaltungsrats honorare, während sie in der Berichtsperiode die Kosten der rund 870 übernommenen Jelmoli-Mitarbeitenden beinhalteten, wovon circa 240 per 01.04.2010 durch Outsourcing-Partner angestellt wurden (Anzahl Mitarbeitende per 30.06.2010: 602). Die Zunahme des sonstigen Betriebsaufwands war vorwiegend durch höhere Verwaltungskosten aufgrund des beinahe verdoppelten Immobilienportfolios sowie höhere Werbe- und Versicherungskosten bedingt. Bei den Abschreibungen handelte es sich um Abschreibungen von Betriebsliegenschaften von CHF 6.4 Mio., Mieterausbauten und Mobilien von CHF 4.7 Mio. sowie immateriellem Anlagevermögen von CHF 1.7 Mio. Von diesen Abschreibungen waren rund CHF 2.3 Mio. Folgen der Jelmoli-Reorganisation.

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 30.06.2010 hat die Wüest & Partner AG das Portfolio mit CHF 8 137.5 Mio. [CHF 8 081.6 Mio. per 31.12.2009] bewertet. Diese Neubewertung hat zu einer Nettoaufwertung von CHF 40.4 Mio. [CHF 28.3 Mio.] oder rund 0.5% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2009 geführt. Die Gesamtveränderung des Portfolios von CHF 55.9 Mio. setzte sich zusammen aus den Investitionen und Wertänderungen der Projekte Business Park auf dem Stücki-Areal in Basel (CHF +3.2 Mio.) sowie dem Prime Tower und der Plattform auf dem Maag-Areal in Zürich (CHF +75.2 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +50.7 Mio.) sowie den Verkäufen (CHF –73.2 Mio.).

Von den 201 Bestandesliegenschaften (ohne Projekte (3), Baulandparzellen (16)) wurden 117 höher und 57 tiefer bewertet. Bei 27 Objekten blieb der Marktwert unverändert.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz war gegenüber 31.12.2009 mit 4.69% [4.67%] praktisch unverändert. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.2% [1.2%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.95% [5.93%].

Aufrichte Prime Tower und Plattform in Zürich

Im Juli 2010 hat auf dem Maag-Areal die Aufrichte des Prime Tower sowie des Geschäftsgebäudes Plattform stattgefunden. Der Prime Tower mit seinen beiden Nebengebäuden Cubus und Diagonal sowie die Plattform werden im Mai 2011 fertig erstellt sein. Der jetzige Vermietungsstand beträgt 75%.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern.

Auch beim Business Park Stücki in Basel verlaufen die Arbeiten nach Plan. Vier der fünf gleich grossen Etappen sind bereits realisiert, mit der fünften wurde im Frühjahr 2010 begonnen. Die Fertigstellung ist auf August 2011 geplant. Der Vermietungsstand beträgt rund 55%.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2009 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Die Eigenmittel reduzierten sich um CHF 118.5 Mio. auf CHF 3 136.7 Mio. [CHF 3 255.2 Mio.]. Die Veränderung setzte sich zusammen aus dem Gesamtergebnis CHF +111.3 Mio., der am 12.07.2010 ausbezahlten Nennwertreduktion CHF –190.1 Mio., dem Umtausch von Mitarbeiteroptionen und dem Squeeze-out der Minderheitsaktionäre CHF +5.4 Mio., den Minderheitsanteilen an der veräusserten Jelmoli Bonus Card AG CHF –2.4 Mio., dem Eigenkapitalanteil der im Januar 2010 emittierten Wandelanleihe CHF +1.7 Mio. sowie dem Kauf eigener Aktien (CHF –44.4 Mio.). Der Bestand eigener Aktien betrug am 30.06.2010 45 840 Aktien (entspricht 0.1% der ausgegebenen Aktien) mit einem Marktwert von CHF 3.0 Mio. Das Fremdkapital stieg von CHF 5 273.5 Mio. am 31.12.2009 um CHF 113.5 Mio. auf CHF 5 387.0 Mio. (+2.2%). Daraus resultierten eine Eigenkapitalquote von 36.8% [37.8%], eine Fremdkapitalquote von 63.2% [61.8%] sowie ein Minderheitsanteil von 0.0% [0.4%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) betrug 6.8% [10.0%].

Im Januar 2010 wurden die noch ausstehenden CHF 123.4 Mio. der 2.0%-Wandelanleihe über CHF 175.0 Mio. (2005 bis 2010) zurückbezahlt. Am 20.01.2010 wurde eine neue Wandelanleihe im Betrag von CHF 300.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.875% und einer Laufzeit von 2010 bis 2015 emittiert.

Im Finanzaufwand von CHF 73.1 Mio. sind CHF 10.8 Mio. Bewertungseffekte aus Zinsabsicherungsgeschäften enthalten. Diese Zinssatz-Swaps stammen aus der Übernahme der Jelmoli-Gruppe.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug 2.8% [3.1% am 30.06.2009]; die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit reduzierte sich auf 3.9 [4.1] Jahre. Der Fremdfinanzierungsgrad des Immobilienportfolios betrug 52.8% [54.6%].

Der Finanzertrag von CHF 5.7 Mio. [CHF 0.1 Mio.] resultierte im Wesentlichen aus dem Kreditkartengeschäft, welches per Ende Mai 2010 veräussert worden ist.

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat am 30.06.2010 mit CHF 65.40 [CHF 58.00 am 31.12.2009] geschlossen, woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Aus-

schüttung – Total Return) von 12.8% [4.7%] resultierte. Mit diesem Ergebnis hat sie den SPI (–3.9%) und den Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (10.7%) klar geschlagen.

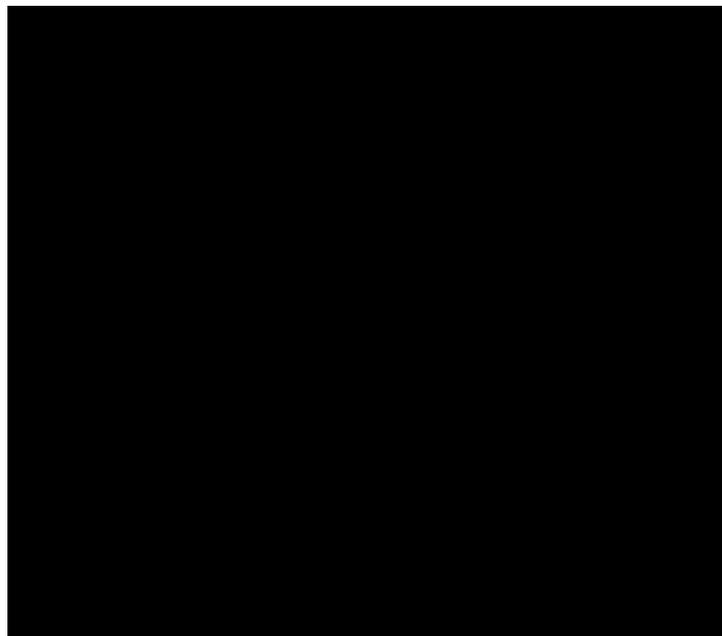
Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug per 30.06.2010 CHF 57.74 und reduzierte sich gegenüber dem Wert vom 31.12.2009 von CHF 59.52 um 3.0%. Der NAV vor latenten Steuern nahm um 2.2% von CHF 71.22 auf CHF 69.64 ab. Die Prämie als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 65.40 und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 57.74 betrug 13.3% [31.12.2009 –2.6%].

Die an von der Generalversammlung vom 21.04.2010 beschlossene Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 3.50 erfolgte am 12.07.2010. Die dafür notwendigen CHF 190.1 Mio. waren per 30.06.2010 im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Die Ausschüttung entsprach bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 6.0% [6.7%].

Ausblick

Die Integration der Jelmoli-Gruppe wurde im ersten Halbjahr zum grossen Teil abgeschlossen. Die 2009 geplanten rechtlichen und steuerlichen Umstrukturierungsmassnahmen sind grösstenteils vollzogen. Mit der Umsetzung des erfolgreichen Geschäftsmodells auf das Immobilienportfolio der Jelmoli-Gruppe wurden mit dessen Übergabe der Verwaltung an Outsourcing-Partnerfirmen per 01.04.2010 rund 240 Mitarbeitende von letzteren angestellt. Dies wird die Erfolgsrechnung nachhaltig entlasten. Das Immobilienportfolio wird weiter optimiert und nicht strategiekonforme Liegenschaften werden devestiert werden. Die innerhalb von zwei Jahren geplanten Synergieeffekte aus der Jelmoli-Transaktion durch Kosteneinsparungen und Ertragsverbesserungen werden bereits im laufenden Jahr einen positiven Einfluss auf die Ertragslage haben.

In Anbetracht der attraktiven Standorte, der hohen Gebäudequalität, der langfristigen und grösstenteils indexierten Mietverträge, der vorteilhaften 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 weiterhin 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 erreichen beziehungsweise übertreffen zu können.





Konzernrechnung

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	5	211 435	105 927
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5/21	(1 126)	1 134
Detailhandelsumsatz	4/5	71 318	–
Verkaufserfolg Beteiligungen	3/4/5	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	5	9 871	360
Betrieblicher Ertrag		295 882	107 421
Immobilienaufwand	6/21	28 158	14 251
Warenaufwand	6	34 451	–
Direkter betrieblicher Aufwand		62 609	14 251
Personalaufwand	7	28 082	641
Sonstiger Betriebsaufwand	8	28 238	9 987
Abschreibungen und Amortisationen	22/23/24	12 803	–
Betriebsaufwand		69 123	10 628
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/21	40 385	28 324
Betriebsgewinn (EBIT)		204 535	110 866
Finanzaufwand	10	73 098	32 168
Finanzertrag	10	5 692	140
Ertrag aus assoziierten Unternehmen	20/33	989	–
Gewinn vor Ertragssteuern		138 118	78 838
Ertragssteueraufwand	11/25/28	29 327	8 671
Gewinn		108 791	70 167
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		108 036	70 167
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen		755	–
Gewinn pro Aktie, CHF	12	2.00	2.89
Verwässerter Gewinn pro Aktie, CHF	12	1.91	2.73

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009
Gewinn		108 791	70 167
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	9/22/29	3 222	–
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/22/28/29	(741)	–
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)	29	2 481	–
Gesamtergebnis		111 272	70 167
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		110 517	70 167
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	29	755	–

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	30.06.2010	31.12.2009
Aktiven			
Flüssige Mittel	13/36	86 185	90 473
Wertschriften	36	1 336	1 329
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14/36	91 971	166 960
Übrige Forderungen	15/36	39 685	22 343
Laufende Ertragssteuerguthaben		4 629	2 512
Vorräte	16	17 324	19 774
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17	28 050	22 551
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	18	311 725	142 018
Total Umlaufvermögen		580 905	467 960
Langfristige Finanzanlagen	19/36	3 445	3 289
Anteile an assoziierten Unternehmen	20	13 007	12 858
Renditeliegenschaften und Bauland	21	6 958 329	7 131 373
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	437 220	369 500
Betriebsliegenschaften	22	430 177	438 728
Mobiles Sachanlagevermögen	23	32 970	28 814
Goodwill	24	36 010	36 130
Immaterielles Anlagevermögen	24	29 227	32 343
Latente Steuerguthaben	25	2 403	7 750
Total Anlagevermögen		7 942 788	8 060 785
Total Aktiven		8 523 693	8 528 745
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26/36	13 157	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26/36	641 108	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	26/36	217 635	24 249
Anzahlungen	26	74 774	38 694
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	26	18 963	17 462
Passive Rechnungsabgrenzungen	26	99 130	116 118
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 064 767	1 128 124
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	27/36	3 655 799	3 502 829
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	36	19 987	9 228
Latente Steuerverpflichtungen	28	646 081	632 969
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	7	352	349
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 322 219	4 145 375
Total Verbindlichkeiten		5 386 986	5 273 499
Aktienkapital	29	831 841	1 022 132
Kapitalreserven	29	1 291 946	1 296 925
Neubewertungsreserven	29	5 166	3 105
Gewinnreserven	29	1 007 754	899 247
Total Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 136 707	3 221 409
Minderheitsanteile	29	–	33 837
Total Eigenkapital		3 136 707	3 255 246
Total Passiven		8 523 693	8 528 745

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009
Gewinn		108 791	70 167
Abschreibungen und Amortisationen	22/23/24	12 803	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5/21	1 126	(1 134)
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligungen	3/4/5	(4 384)	–
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20	(989)	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/21	(40 385)	(28 324)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		575	(310)
Finanzaufwand	10	73 098	32 168
Finanzertrag	10	(5 692)	(68)
Ertragssteueraufwand	11/25/28	29 327	8 671
Nettoveränderung Umlaufvermögen		(97 938)	(1 690)
Abnahme Vorräte	16	2 450	–
Veränderungen operative kurzfristige Verbindlichkeiten	26	170 884	6 502
Geleistete Zinszahlungen	10	(60 005)	(33 261)
Erhaltene Zinszahlungen	10	5 545	66
Ertragssteuerzahlungen	11	(12 331)	(623)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		182 875	52 164
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	21	(28 659)	(4 814)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	(61 279)	(65 985)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	22	(1 754)	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	21	71 952	37 114
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	23	(10 595)	–
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	23	627	–
Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG, zuzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3/4	(3 550)	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	24	(878)	–
Devestitionen von immateriellem Anlagevermögen	24	310	–
Devestitionen von Wertschriften		3	4
Devestitionen langfristiger Finanzanlagen	19	363	52
Erhaltene Dividenden	10	1 013	2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(32 447)	(33 627)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	26/27	639 197	409 100
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	26/27	(919 916)	(413 648)
Rückzahlung/Rückkauf Wandelanleihe 2.0%	26	(123 400)	(7 396)
Aufnahme Wandelanleihe 1.875%	27	300 000	–
Kosten der Wandelanleihe 1.875%	27	(6 234)	–
Erwerb eigener Aktien	29	(44 695)	–
Verkauf eigener Aktien	29	332	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		(154 716)	(11 944)
Nettoabnahme/-zunahme flüssiger Mittel		(4 288)	6 593
Flüssige Mittel Anfang Periode	13	90 473	1 792
Flüssige Mittel Ende Periode	13	86 185	8 385

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 01.01.2009		569 510	137 414	–	711 839	1 418 763	–	1 418 763
Gewinn	12/29	–	–	–	70 167	70 167	–	70 167
Gesamtergebnis		–	–	–	70 167	70 167	–	70 167
Erwerb der Beteiligung an Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG vom 29.05.2009	29	–	265 440	–	–	265 440	–	265 440
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2009, bezahlt am 09.07.2009	29	(87 222)	5 809	–	–	(81 413)	–	(81 413)
Bestand 30.06.2009		482 288	408 663	–	782 006	1 672 957	–	1 672 957
Gewinn	12/29	–	–	–	117 241	117 241	431	117 672
Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/22/29	–	–	3 696	–	3 696	61	3 757
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/22/29	–	–	(591)	–	(591)	(10)	(601)
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)		–	–	3 105	–	3 105	51	3 156
Gesamtergebnis		–	–	3 105	117 241	120 346	482	120 828
Kaufpreiszahlung an Pelham Investments AG vom 10.07.2009	29	84 224	(84 224)	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund des Umtauschangebots vom 29.10.2009	29	455 620	903 394	–	–	1 359 014	33 355	1 392 369
Kapitalerhöhungskosten		–	(781)	–	–	(781)	–	(781)
Aktienbasierende Entschädigungen	29	–	266	–	–	266	–	266
Erwerb eigener Aktien	29	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
Verkauf eigener Aktien	29	–	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.

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 31.12.2009		1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246
Gewinn	12/29	–	–	–	108 036	108 036	755	108 791
Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/22/29	–	–	3 222	–	3 222	–	3 222
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/22/29	–	–	(741)	–	(741)	–	(741)
Umnutzung Betriebsliegenschaften	22	–	–	(471)	471	–	–	–
Sonstiges Ergebnis («other comprehensive income»)		–	–	2 010	471	2 481	–	2 481
Gesamtergebnis		–	–	2 010	108 507	110 517	755	111 272
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil		–	1 662	–	–	1 662	–	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010		–	5 408	–	–	5 408	–	5 408
Squeeze-out am 12.05.2010		–	32 154	51	–	32 205	(32 205)	–
Veräusserung Beteiligungen per 28.05.2010		–	–	–	–	–	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2010, bezahlt am 12.07.2010	29	(190 291)	160	–	–	(190 131)	–	(190 131)
Erwerb eigener Aktien	29	–	(44 695)	–	–	(44 695)	–	(44 695)
Verkauf eigener Aktien	29	–	332	–	–	332	–	332
Bestand 30.06.2010		831 841	1 291 946	5 166	1 007 754	3 136 707	–	3 136 707

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

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

1.2 Geschäftsstrategie

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

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

Mit der Jelmoli-Gruppe übernahm 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 hochstehenden 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 2009 ein Personalbestand von 885 Mitarbeitenden übernommen. Am 30.06.2010 weist die Gesellschaft einen eigenen Personalbestand von 602 [2] Mitarbeitenden aus. Diese sind im Bereich Detailhandel beschäftigt. Die Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien wechselten per 01.04.2010 zu den Outsourcing-Partnern. Mit dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG verliessen 82 Mitarbeitende den Konzern.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Gesellschaft wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und entspricht Artikel 17 bezüglich Rechnungslegung (Richtlinie zur Rechnungslegung) der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Erläuterungen 2.8 bis 2.38 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 zum «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 Aktie sind in CHF 1 000 gerundet. Alle Konzerngesellschaften führen ihre Buchhaltung in CHF. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

Aufgrund der Akquisition der Jelmoli-Gruppe am 29.10.2009 sind die Halbjahre 2009 und 2010 nicht vergleichbar.

IFRIC 17 Sachdividende an Eigentümer
Diverse Annual Improvement Project (April 2009)

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

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2010 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

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

IFRS 2 rev. Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen des Konzerns mit Barausgleich
IAS 39 rev. Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen

Standard/ Interpretation	Titel	Aus- wirkung	Inkraft- setzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
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 2011
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
Diverse	Annual Improvement Project (Mai 2010)	*	01.07.2010/ 01.01.2011	Geschäftsjahr 2011

* 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, 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, 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 10 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 der von Wüest & Partner AG erhobenen Benchmarks sowie der Vergleichsobjekte plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 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 allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Die Bandbreite der angewendeten Diskontierungssätze wird in den Erläuterungen 21 «Renditeliegenschaften» und 22 «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 21 «Renditeliegenschaften» und 22 «Betriebsliegenschaften» ersichtlich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Seit 01.01.2009 sind Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit vorgesehener Nutzung als Renditeliegen-

schaften gemäss IAS 40 zum «fair value» zu bilanzieren, 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 und 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 Bauungen, 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 Diskontsätze wird in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» offengelegt.

Die Buchwerte der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale finden sich in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften».

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 Nutzwertberechnung 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 24 «Immaterielles Anlagevermögen».

Latente Steuern

Latente Steuerverpflichtungen 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 Steuern 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 Steuern unter Berücksichtigung des Grundstückgewinnsteueraufwands objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden 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 seit 2009 von einer Besitzdauer von in der Regel 20 Jahren aus (siehe dazu Erläuterung 11 «Ertragssteuern»). Das heisst, dass allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Die Einschätzung der Mindestheldauer unterliegt erheblichem Ermessen.

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 25 «Latente Steuerguthaben» und 28 «Latente Steuerverpflichtungen».

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) 11 [68] Gesellschaften. Eine Übersicht über die bedeutenden Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften» aufgeführt.

Rückwirkend per 01.01.2010 wurden zahlreiche Fusionen vorgenommen und die Konzernstruktur wurde dadurch massgeblich gestrafft. Eine Darstellung der Fusionen ist in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften» ersichtlich. Zudem wurde per 28.05.2010 die 72.5%-Beteiligung an der Jelmoli Bonus Card AG an die Bankengruppe Valartis verkauft (siehe Erläuterung 3 «Umstrukturierungen»).

Grundlage der Konsolidierung bilden die Halbjahresrechnungen der Gruppengesellschaften per 30.06.2010, 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, Konzernerfolgsrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung sowie im Eigenkapital 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 Über-

nahme der Jelmoli-Gruppe ist die Geschäftstätigkeit in zwei berichtspflichtige Segmente unterteilt (Immobilien, umfassend Kauf und Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften, sowie Detailhandel, umfassend Verkaufsaktivitäten im Detailhandel). Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche für den Bereich Detailhandel bereitgestellt werden.

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesene Offenlegung zu Investitionen ins Anlagevermögen umfasst sämtliche Investitionen in langfristige Vermögenswerte mit Ausnahme von Finanzinstrumenten und latenten Steuerguthaben in der Berichtsperiode.

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 Kassabestände 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 einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien, 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 Ein-

bringbarkeit 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 hoch wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Diese Aktiven werden zum niedrigeren vom 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 Mindestrating 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 und Bauland

Renditeliegenschaften und Bauland werden zum «fair value» bilanziert. Es gilt das Prinzip der Einzelbewertung, wobei für alle Objekte dieselbe Bewertungsmethode angewendet wird. Die Veränderung des «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 Steuerverpflichtungen oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben.

2.17 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden gemäss 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 Entwicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung des «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.

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 der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berechnet.

2.20 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

Das immaterielle Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und enthält Goodwill, In-

formatiksoftware, die von Dritten in Lizenz übernommen beziehungsweise von Dritten oder selbst entwickelt wurde, sowie Kundenbeziehungen und Markennamen. 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 Abschreibungen

Die Nutzungsdauern der Anlagen teilen sich wie folgt auf:

	Jahre
Betriebsliegenschaften	60
Betriebseinrichtungen	20
Mieterausbauten	10
Mobilien	10
Computer und Software	5
Kundenbeziehungen	10
Goodwill und Marken	unbestimmt

2.22 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 höherer 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.

2.23 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, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzleasing zu klassifizieren sind.

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 die kürzere Leasingdauer abgeschrieben. Derzeit bestehen keine Finanzleasings, weder als Leasinggeberin noch als Leasingnehmerin.

2.24 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 «fair value» bewertet und die nicht realisierten sowie die aus dem Verkauf realisierten Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 36 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.25 Ertragssteuern

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern 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 Steuern 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 Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise angekündigt sind.

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

2.26 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 65% des Marktwerts des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.27 Erhaltene Anzahlungen

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

2.28 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.

2.29 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.

Eine Wandelanleihe kann eingebettete Derivate enthalten, welche je nach Ausgestaltung separat vom Basisvertrag zu bilanzieren sind.

2.30 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 bis 8% angestrebt.

2.31 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.

2.32 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 bis 80% vom Ergebnis vor Neubewertung mittels Nennwertreduktion auszuzahlen.

2.33 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 zum fair value» oder «Barwert der Vorsorgeverpflichtung» übersteigen. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden nur in jenem Umfang aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen oder allfälligen Rückerstattun-

gen 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.

2.34 Beteiligungspläne und aktienbasierte Vergütungen

Die Verwaltungsrats honorare werden zu 50% 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.

2.35 Betrieblicher Ertrag und Ertragsrealisation

Der betriebliche Ertrag beinhaltet alle Erlöse aus der Vermietung und dem Verkauf von Renditeliegenschaften und dem übrigen Anlagevermögen, den Detailhandelsumsatz sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten und Inkassoverluste (Ertragsausfälle) werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Renditeliegenschaften sowie vom Detailhandelsumsatz 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 wird beziehungsweise die Leistungen erbracht sind und damit der Nutzen- und Gefahrenübergang auf den Kunden erfolgt ist.

2.36 Zinsen

Die Zinsen auf Kreditaufnahmen für qualifizierende Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden 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.

2.37 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.

Unter Erläuterung 32 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und Bestände ausgewiesen.

2.38 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 UMSTRUKTURIERUNGEN

In der Berichtsperiode wurden die unten beschriebenen Umstrukturierungsmassnahmen umgesetzt.

Das Vorjahresergebnis der Jelmoli Bonus Card AG wurde bis zur Akquisition der Jelmoli-Gruppe am 29.10.2009 nach der Equity-Methode bewertet und danach voll konsolidiert.

Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG

Am 28.05.2010 schloss Swiss Prime Site einen Verkaufsvertrag für ihre 72.5%-Beteiligung an der Jelmoli Bonus Card AG mit der Schweizer Bankengruppe Valartis ab. Der Verkauf wurde am 28.05.2010 vollzogen. Der Verkaufspreis betrug CHF 10.803 Mio. in bar.

Bilanz der Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010

in CHF 1 000	28.05.2010
Flüssige Mittel	14 353
Übriges Umlaufvermögen	150 059
Anlagevermögen	3 152
Total Aktiven	167 564
Kurzfristiges Fremdkapital	159 178
Eigenkapital	8 386
Total Passiven	167 564

Weitere Umstrukturierungsmassnahmen

Rückwirkend per 01.01.2010 wurden diverse Fusionen vorgenommen und die Konzernstruktur wurde dadurch massgeblich gestrafft. Eine Darstellung der Fusionen ist in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften» ersichtlich.

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.–
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	211 435	105 927	(17 443)	–
– davon Dritte und Nahestehende	211 435	105 927	–	–
– davon mit dem anderen Segment	–	–	(17 443)	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(1 126)	1 134	–	–
Detailhandelsumsatz	71 318	–	–	–
Verkaufserfolg Beteiligungen	4 384	–	–	–
Übriger betrieblicher Ertrag	9 871	360	(2 617)	–
Betrieblicher Ertrag	295 882	107 421	(20 060)	–
Immobilienaufwand	28 158	14 251	–	–
Warenaufwand	34 451	–	–	–
Direkter betrieblicher Aufwand	62 609	14 251	–	–
Personalaufwand	28 082	641	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	28 238	9 987	(20 060)	–
Abschreibungen und Amortisationen	12 803	–	6 390	–
Betriebsaufwand	69 123	10 628	(13 670)	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	40 385	28 324	3 168	–
Betriebsgewinn (EBIT)	204 535	110 866	(3 222)	–
Finanzaufwand	73 098	32 168	–	–
Finanzertrag	5 692	140	–	–
Ertrag aus assoziierten Unternehmen	989	–	–	–
Gewinn vor Ertragssteuern	138 118	78 838	–	–

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.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009
	Total Segmente	Total Segmente	Segment Immobilien	Segment Immobilien	Segment Detailhandel	Segment Detailhandel
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	228 878	105 927	220 135	105 927	8 743	–
– davon Dritte und Nahestehende	211 435	105 927	202 692	105 927	8 743	–
– davon mit dem anderen Segment	17 443	–	17 443	–	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(1 126)	1 134	(1 126)	1 134	–	–
Detailhandelsumsatz	71 318	–	–	–	71 318	–
Verkaufserfolg Beteiligungen	4 384	–	–	–	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	12 488	360	4 106	360	8 382	–
Betrieblicher Ertrag	315 942	107 421	223 115	107 421	92 827	–
Immobilienaufwand	28 158	14 251	28 158	14 251	–	–
Warenaufwand	34 451	–	–	–	34 451	–
Direkter betrieblicher Aufwand	62 609	14 251	28 158	14 251	34 451	–
Personalaufwand	28 082	641	3 703	641	24 379	–
Sonstiger Betriebsaufwand	48 298	9 987	21 621	9 987	26 677	–
Abschreibungen und Amortisationen	6 413	–	773	–	5 640	–
Betriebsaufwand	82 793	10 628	26 097	10 628	56 696	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	37 217	28 324	37 217	28 324	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	207 757	110 866	206 077	110 866	1 680	–

Die Jelmoli Bonus Card AG ist bis zu ihrem Verkauf am 28.05.2010 im Segment Detailhandel enthalten.

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Ertrag aus Immobilien	210 309	107 061
Detailhandelsertrag	66 618	–
Kreditkartenertrag	6 821	–
Ertrag aus Hotellerie	4 700	–
Verkaufserfolg Beteiligungen	4 384	–
Übriger Ertrag	3 050	360
Total betrieblicher Ertrag	295 882	107 421

Der Ertrag aus der Jelmoli Bonus Card AG ist vom 01.01. bis 28.05.2010 enthalten.

Segmentbilanz

in CHF 1 000	30.06.2010 Total Konzern	31.12.2009 Total Konzern	30.06.2010 Eliminationen	31.12.2009 Eliminationen
Total Aktiven	8 523 693	8 528 745	(17 094)	(156 810)
Total Verbindlichkeiten	5 386 986	5 273 499	(17 094)	(156 810)
Investitionen ins Anlagevermögen	103 165	181 125	–	–

in CHF 1 000	30.06.2010 Total Segmente	31.12.2009 Total Segmente	30.06.2010 Segment Immobilien	31.12.2009 Segment Immobilien	30.06.2010 Segment Detailhandel	31.12.2009 Segment Detailhandel
Total Aktiven	8 540 787	8 685 555	8 439 717	8 376 209	101 070	309 346
Total Verbindlichkeiten	5 404 080	5 430 309	5 360 214	5 216 870	43 866	213 439
Investitionen ins Anlagevermögen	103 165	181 125	91 692	179 133	11 473	1 992

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	220 282	109 981
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	(425)	(110)
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	495	86
Abschreibung von Forderungen	(74)	(6)
Leerstände	(8 843)	(4 024)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	211 435	105 927
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(1 126)	1 134
Bruttodetailhandelsumsatz	73 680	–
Rabatte	(2 369)	–
Nettoveränderung Delkredere aus Pauschalbewertung	3	–
Wieder eingebrachte Forderungen	4	–
Detailhandelsumsatz, netto	71 318	–
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	9 871	360
Total betrieblicher Ertrag	295 882	107 421

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 211.435 Mio. [CHF 105.927 Mio.], wobei es sich bei CHF 6.389 Mio. [CHF 1.021 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten) handelte. Im Ertrag aus Vermietung sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2010 [01.01.2009] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 512 822 m² [717 900 m²] erwirtschaftet. Die Zunahme der Gesamtnutzfläche begründete sich in der Übernahme der Jelmoli-Gruppe per 29.10.2009.

Die Nutzfläche unterteilte sich in 1 487 006 m² [704 928 m²] Kommerzfläche und in 25 816 m² [12 972 m²] Wohnfläche.

Die Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste und Abschreibungen) in der Berichtsperiode beliefen sich auf CHF 8.847 Mio. [CHF 4.054 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 4.0% [3.7%] entsprach. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 83.

Als zweites Geschäftssegment gilt seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe der Detailhandelsumsatz. Dieser betrug netto CHF 71.318 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

Der übrige Betriebsertrag beinhaltetete Immobiliendienstleistungen und übrigen weiterverrechneten Personalaufwand an Dritte, die Einnahmen aus der Jelmoli Bonus Card AG bis 28.05.2010 und diverse Einnahmen aus dem Immobilienbereich.

Per 30.06.2010 zeigten sich (auf Basis des zukünftigen Mietertrags) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2010	Zukünftiger	30.06.2009	Zukünftiger
	Anteil in %	Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %	Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	16.8	73 250	15.9	32 547
Über 1 Jahr	11.8	51 039	17.8	36 503
Über 2 Jahre	12.4	53 707	16.4	33 602
Über 3 Jahre	6.8	29 334	18.8	38 480
Über 4 Jahre	8.9	38 744	7.9	16 195
Über 5 Jahre	3.6	15 489	5.1	10 433
Über 6 Jahre	2.9	12 428	2.1	4 224
Über 7 Jahre	4.4	19 071	1.9	3 892
Über 8 Jahre	3.2	14 058	5.1	10 387
Über 9 Jahre	3.9	16 956	1.0	2 062
Über 10 Jahre	25.3	109 498	8.0	10 270
Total	100.0	433 574	100.0	198 595

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt.

Per Stichtag 30.06.2010 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 30.0% [44.5%] des künftigen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

30.06.2010		30.06.2009	
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	9.7	UBS	15.4
UBS	6.2	Credit Suisse Group	10.6
Migros	5.3	Swisscom	9.3
Swisscom	4.5	Coop	6.7
Credit Suisse Group	4.3	Möbel Pfister	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	672 450	1	6 514	1896	2009/10	0.6	32 198
2 Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	2	402 260	1	46 416	2009	–	1.7	54 628
3 Genève , Rue du Rhône 48–50	2	367 370	1	5 166	1921	2002	0.6	32 628
4 Zürich , Hardstrasse 221/Prime Tower	3	270 220	1	10 416	2008ff	–	–	–
5 St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	266 220	1	33 106	2008	–	4.7	39 771
6 Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	2	246 020	3	20 602	2002	–	0.7	33 344
7 Genève , Place du Molard 2–4	2	191 190	1	1 718	1690	2002	2.2	7 196
8 Basel , Messeplatz 12/Messturm	2	176 610	1	1 230	2003	–	0.3	24 073
9 Zürich , Sihlcity	2	175 770	2	10 162	2007	–	1.3	23 647
10 Zürich , Flurstrasse 55	2	166 180	1	8 270	1979	2002	–	32 116
11 Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	144 970	1	10 754	2001	–	1.1	23 365
12 Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	141 790	1	14 927	1956	2002	–	34 990
13 Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	2	141 590	1	57 940	1985	2003	–	34 764
14 Zürich , Fraumünsterstrasse 16	2	132 100	1	2 475	1901	1990	9.5	8 426
15 Petit-Lancy , Route de Chancy 59	2	119 850	1	13 052	1990	–	0.1	22 180

* 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
- 3 Alleineigentum im Baurecht

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	113	33 322	61.0	13	4 495	8.2	19	9 241	16.9	79	6 434	11.8	30	1 136	2	–	–	–
3	12	14 789	45.3	43	10 415	31.9	1	2 380	7.6	22	3 015	9.2	23	2 029	6.2	–	–	–
4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5	49	22 850	57.5	10	3 921	9.9	6	1 474	3.7	46	7 738	19.5	16	3 788	9.5	–	–	–
6	56	18 427	55.3	2	311	0.9	10	4 327	13.0	43	6 172	18.5	102	4 107	12.3	–	–	–
7	12	2 536	35.2	22	4 067	56.5	1	154	2.1	5	264	3.7	8	175	2.4	–	–	–
8	3	205	0.9	26	13 306	55.3	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	–	–	–	14	21 590	92.4	–	–	–	4	1 775	7.6	1	–	–	–	–	–
12	20	8 286	23.7	91	20 022	57.2	2	283	0.8	47	5 201	14.9	16	1 198	3.4	–	–	–
13	42	29 879	85.9	4	784	2.3	4	1 292	3.7	19	2 693	7.7	8	116	0.3	–	–	–
14	1	1 317	15.6	8	6 238	74.0	–	–	–	17	663	7.9	3	208	2.5	–	–	–
15	–	–	–	20	15 397	69.4	1	1 237	5.6	10	4 818	21.7	19	728	3.3	–	–	–

6 DIREKTER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Liegenschaftsaufwand	19 916	9 996
Baurechtszinsen	1 946	774
Aufwand für Drittleistungen	6 296	3 481
Total Immobilienaufwand	28 158	14 251
Total Warenaufwand	34 451	–
Total direkter betrieblicher Aufwand	62 609	14 251

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 10.264 Mio. [CHF 5.519 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 4.372 Mio. [CHF 2.667 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 4.500 Mio. [CHF 1.616 Mio.] sowie Fremdmieten von CHF 0.780 Mio. [CHF 0.194 Mio.] an.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 1.946 Mio. [CHF 0.774 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 5.069 Mio. [CHF 2.876 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonorare. Gesamthaft betrug der durchschnittliche Honorarsatz per

30.06.2010 3.2% [2.7%] des Nettoertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften, welche durch Immobilienverwaltungen bewirtschaftet werden. Weitere CHF 0.377 Mio. [CHF 0.197 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest & Partner AG und CHF 0.850 Mio. [CHF 0.408 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

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

7 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Löhne und Gehälter	21 965	29
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	786	415
Sozialaufwand	1 656	12
Personalvorsorge	1 412	–
Diverse Personalaufwände	2 170	161
Spesen Personal und Verwaltungsrat	93	24
Total Personalaufwand	28 082	641
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	602	2

Swiss Prime Site beschäftigte am 30.06.2010 602 [2] Mitarbeitende. Der Personalaufwand zeigt die Löhne der Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe, Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge, Aufwendungen für die 2 Mitarbeitenden der SPS Finance Limited, Jersey (nur noch im Vorjahr, sie wurde 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 32 «Transaktionen

mit Nahestehenden» ausgewiesen. Das Jelmoli-Portfolio wurde bis Ende des ersten Quartals 2010 von Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe verwaltet. Mit der Übergabe der Bewirtschaftung des Jelmoli-Immobilienportfolios per 01.04.2010 an die Outsourcing-Partner wechselten die rund 240 Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien mit.

Personalvorsorge der Jelmoli-Gruppe

Für die Angestellten des Bereichs Detailhandel 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 ent-

sprechend verbucht. Per 01.04.2010 wechselten die Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien zur Credit Suisse AG beziehungsweise zur Wincasa AG. Das bewirkt eine Teilliquidation der Personalvorsorgekasse. Diese Teilliquidation wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte erfolgen. Die Auswirkungen auf das Planvermögen der betroffenen Stiftungen sind noch nicht abschliessend bekannt. Aufgrund einer aktualisierten Einschätzung kann davon ausgegangen werden, dass eine allfällig verbleibende Überdeckung weiterhin keinen ökonomischen Nutzen für den Arbeitgeber darstellt und aus diesem Grund keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanz und die Erfolgsrechnung zu erwarten sind.

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.

8 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Raumaufwand	1 762	55
Aufwand mobile Sachanlagen	2 193	5
Sachversicherungen, Gebühren	2 075	24
Kapitalsteuern	1 504	992
Verwaltungsaufwand	13 361	6 683
Revisions- und Beratungsaufwand	2 444	1 772
Werbung	4 899	456
Total sonstiger Betriebsaufwand	28 238	9 987

Der Aufwand mobile Sachanlagen enthält Unterhalt und Reparaturaufwendungen sowie Aufwendungen für Leasing.

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

Der Verwaltungsaufwand zeigte die Management Fee netto (nach Abzug der Vorsteuern) für die Ausführung, die Überwachung und die Betreuung der finanziellen Angele-

genheiten von Swiss Prime Site durch die nahestehende Credit Suisse AG von CHF 9.017 Mio. [CHF 6.146 Mio.]. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 1.745 Mio. [CHF 1.578 Mio.] sowie CHF 0.035 Mio. [CHF 1.396 Mio.] für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe. Die Revisionshonorare betragen CHF 0.664 Mio. [CHF 0.194 Mio.].

9 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Aufwertungen	56 353	36 837
Abwertungen	(15 968)	(8 513)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	40 385	28 324

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 40.385 Mio. [CHF 28.324 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» enthalten.

10 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Zinsaufwand	67 024	32 168
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	5 493	–
Anderer Finanzaufwand	581	–
Total Finanzaufwand	73 098	32 168

Der Finanzaufwand wurde sowohl an die Credit Suisse-Gruppe als auch an Dritte vergütet. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 26 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 27 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»).

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Zinsertrag	5 099	63
Dividenden ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	191	2
Gewinn aus dem Rückkauf der Wandelanleihe	–	65
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	10	6
Anderer Finanzertrag	392	4
Total Finanzertrag	5 692	140

Der Zinsertrag stammt im Wesentlichen aus dem Kreditkartengeschäft. Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen bei Nahestehenden und Dritten erzielt (siehe Erläuterungen 3 «Umstrukturierungen», 13 «Flüssige Mittel» und 19 «Langfristige Finanzanlagen»).

Bei der Rückzahlung [beim Rückkauf] der Wandelanleihe wurden die entsprechenden Kosten im Betrag von CHF 0.178 Mio. [CHF 0.038 Mio. zusätzlich] amortisiert und mit dem Bruttoerfolg verrechnet, was zu einem Nettoerfolg aus der Rückzahlung [dem Rückkauf] der Wandelanleihe von CHF 0.000 Mio. [CHF 0.065 Mio.] führte.

11 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	12 016	236
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	24	9
Total laufende Ertragssteuern	12 040	245
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	17 324	13 880
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(3 577)	(528)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(3 245)	(2 559)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	5 347	(2 367)
Übrige latente Steuern	1 438	–
Total latente Steuern	17 287	8 426
Total Ertragssteuern	29 327	8 671

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 Steuern wurden aufgegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs und übrige latente Steuern. Latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit verrechnet werden

können, wurden aktiviert. Die latenten Steuern 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.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Gewinn vor Ertragssteuern	138 118	78 838
Gewinn vor Steuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	31 767	18 133
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	(5 550)	(1 238)
Ertragssteuern Vorjahre	24	8
Aktivierung latenter Steuerguthaben und Verwendung von Verlustvorträgen, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden	(2 327)	(4 426)
Steuerneutrale Erträge und Aufwendungen	5 413	(3 806)
Total Ertragssteuern	29 327	8 671

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 8.4 bis 18.0% zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, welche über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiede-

ne Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei Sätze zwischen 5.0% und 25.0% 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 in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus, deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt. Der latente Steueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen betrug CHF 17.324 Mio. [CHF 13.880 Mio.]. Die latenten Steuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 0.741 Mio. [CHF 0.000 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 17.287 Mio. [CHF 8.426 Mio.] belastet. Dieser resultierte aus der Berücksichtigung

latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustverrechnung wurden nur diejenigen aktiviert, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Latente Steuerguthaben

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	33 164	81 717
Möglicher Steuereffekt auf unberücksichtigten steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssatz von 23%	7 628	18 795
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	(10 448)	(33 696)
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssatz von 23%	(2 403)	(7 750)
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssatz von 23%	5 225	11 045

IAS 12 «Ertragssteuern» setzt für die Bilanzierung von latenten Steuerguthaben (aus Verlustvorträgen 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 steuerlichen Verlustvorträge, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Unter 1 Jahr	3 606	180
Nach 1 Jahr	634	3 666
Nach 2 Jahren	574	3 763
Nach 3 Jahren	1 048	2 817
Nach 4 Jahren	727	5 817
Nach 5 Jahren	2 082	7 520
Nach 6 Jahren	14 045	7 504
Nach 7 und mehr Jahren	–	16 754
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	22 716	48 021

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 Er-

gebnis. Gemäss IAS 33 wird neben dem unverwässerten Gewinn pro Aktie auch der verwässerte Gewinn pro Aktie dargestellt.

Durchschnittliche Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Ausgegebene Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	54 368 714	25 653 598
Neuausgabe für Akquisition der Beteiligung an Jelvoli Holding AG von Pelham Investments AG, gewichtet	–	348 444
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	(300 794)	(1 708 529)
Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	54 067 920	24 293 513

Der durchschnittliche gewichtete Gewinn pro Aktie betrug in CHF:

Gewinn pro Aktie	2.00	2.89
Verwässerter Gewinn pro Aktie	1.91	2.73

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 108.036 Mio. [CHF 70.167 Mio.] um folgende Effekte aus der Wandelanleihe korrigiert: Zinsen, anteilige Kosten der Ausgabe und Steuer-effekt. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 111.105 Mio. [CHF 71.719 Mio.]. Die gewichtete Anzahl Aktien von 54 067 920 [24 293 513] erhöhte sich um die gewichtete Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 3 999 165 [1 995 914] auf 58 067 085 [26 289 427] Aktien.

Beim Wandelpreis per 30.06.2010 von CHF 71.89 pro Aktie wären bei einer 100%-Ausübung 4 173 042 neue Aktien entstanden. Die Wandelanleihe wurde am 20.01.2010 liberiert.

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Kassabestände	1 863	2 216
Sichtguthaben bei Dritten	39 423	38 832
Sichtguthaben bei Nahestehenden	44 813	31 925
Festgeldanlagen	86	17 500
Total flüssige Mittel	86 185	90 473

Die Sichtguthaben beinhalten ausschliesslich Bankkonti. Die Anlagen erfolgten zu marktkonformen Konditionen.

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	92 459	167 983
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	629	164
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	93 088	168 147
Wertminderungen	(1 117)	(1 187)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91 971	166 960

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	30.06.2010 Brutto- forderungen	30.06.2010 Delkredere	31.12.2009 Brutto- forderungen	31.12.2009 Delkredere
Noch nicht fällig	73 692		157 713	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	5 936		3 255	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 205		1 021	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	490		912	
Fällig seit über 120 Tagen	7 765		5 246	
Total Bruttoforderungen und Delkredere	93 088	1 117	168 147	1 187

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

Entwicklung des Delkredere

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Delkredere zu Beginn der Periode	1 187	937
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	425	632
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	(495)	(382)
Total Delkredere am Ende der Periode	1 117	1 187

15 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	186	90
Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden	31 149	7 036
Total Kontokorrentforderungen	31 335	7 126
Andere Forderungen	8	4 694
Verrechnungssteuerguthaben	437	2 544
Vorsteuerguthaben MWST	7 905	7 979
Total übrige Forderungen	39 685	22 343

Die Kontokorrentforderungen enthalten Forderungen gegenüber Personalvorsorgestiftungen der Jelmoli-Gruppe von CHF 0.974 Mio. [CHF 2.020 Mio.] und Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen von CHF 30.361

Mio. [CHF 5.106 Mio.]. Die Liegenschaftsverwaltungen übertragen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

16 VORRÄTE

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Handelswaren	18 103	19 240
Übrige Vorräte	161	1 474
Wertberichtigungen	(940)	(940)
Total Vorräte	17 324	19 774

In den Vorräten sind Waren aus dem Detailhandel enthalten.

17 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Aktive Rechnungsabgrenzungen	28 050	22 551
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	28 050	22 551

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzins- und Nebenkostenforderungen) von CHF 15.529 Mio. [CHF 18.992 Mio.].

Die restlichen Abgrenzungen stammten aus den Bereichen Kapitalsteuern, Personal- und Verwaltungsaufwand, Aufwendungen im Detailhandelsbereich und Finanzierungen.

18 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Basel , Steinenvorstadt 67, verkauft	–	14 340
Belp , Aemmenmattstrasse 43	19 780	20 000
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	8 272	8 272
Dättwil , Mellingerstrasse 208	12 970	–
Frick , Hauptstrasse 21	1 545	–
Gerlafingen , Kriegstettenstrasse 14	2 557	–
Gerlafingen , Kriegstettenstrasse 14	4 898	–
Giubiasco , Via Campagna 1	6 047	–
Luzern , Geissensteinring 45/Tribschenstrasse 60	36 470	–
Luzern , Tribschenstrasse 54	3 668	–
Luzern , Tribschenstrasse 56, 60	4 134	–
Olten , Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1, verkauft	–	10 140
Porrentruy , Rue Pierre-Péquignat 7	4 682	–
Rümlang , Hofwissenstrasse 50	21 610	21 520
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	9 846	9 875
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	11 680	–
St. Gallen , Zeughausstrasse 22	6 786	–
Thônex , Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft	–	6 050
Vevey , Rue du Simplon 11, verkauft	–	3 935
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	29 290	29 480
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	3 783	3 788
Wangen b. Olten , Rickenbacherfeld	1 487	1 487
Zollikofen , Bernstrasse 160/164	35 010	–
Zürich , Dörflistrasse 120	34 400	–
Zürich , Freilagerstrasse 39, verkauft	–	10 300
Zürich , Freischützgasse 14	14 410	–
Zürich , Limmattalstrasse 180	2 830	2 831
Zürich , Parking Nordhaus	7 260	–
Zürich , Reitergasse 9, 11	28 310	–
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	311 725	142 018

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

Die am 31.12.2009 zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften Steinenvorstadt 67 in Basel, Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1 in Olten, Avenue Adrien-Jeandin 4 in Thônex, Rue Simplon 11 in Vevey und Freilagerstrasse 39 in Zürich wurden 2010 veräussert.

Die zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften werden analog den im Anlagevermögen ausgewiesenen Renditeliegenschaften zum «fair value» bewertet. Beim

Verkaufsabschluss wird die Zahlung durch ein unwider- rufliches Zahlungsverprechen einer Grossbank oder einer Versicherung sichergestellt.

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

19 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Darlehen	2 104	1 805
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 341	1 484
Total langfristige Finanzanlagen	3 445	3 289

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

Bei den übrigen langfristigen Finanzanlagen handelte es sich um verschiedene nicht konsolidierte Beteiligungen mit einem Anteil von unter 20% und ohne massgeblichen Einfluss.

20 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 249	2 249
Parkgest Holding SA, Genève	8 976	8 719
Parking Riponne S.A., Lausanne	1 633	1 632
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	12 858	12 600
Anteiliges Ergebnis der Periode	989	258
Abzüglich erhaltene Dividenden	(840)	–
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	13 007	12 858

Sämtliche Anteile an assoziierten Unternehmen wurden im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe erworben. Das anteilige Vorjahresergebnis betrifft die Zeit vom 29.10.–31.12.2009.

21 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Liegens- schaften	Liegens- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total zum «fair value»
Bestand 01.01.2009	–	3 246 017	179 995	139 163	3 565 175	220 318	3 785 493
Folgeinvestitionen	–	4 793	21	–	4 814	65 985	70 799
Abgänge aus Verkauf	–	–	(17 280)	(18 700)	(35 980)	–	(35 980)
Positive «fair value»-Anpassung	–	22 097	2 032	781	24 910	11 927	36 837
Negative «fair value»-Anpassung	–	(7 561)	–	(952)	(8 513)	–	(8 513)
Saldo «fair value»-Anpassung erstes Halbjahr 2009	–	14 536	2 032	(171)	16 397	11 927	28 324
Bestand 30.06.2009	–	3 265 346	164 768	120 292	3 550 406	298 230	3 848 636
Folgeinvestitionen	–	39 018	132	225	39 375	67 379	106 754
Zugänge aus der Akquisition der Jelmoli-Gruppe	58 976	3 457 310	161 354	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	–	(101 580)	–	(17 808)	(119 388)	–	(119 388)
Positive «fair value»-Anpassung	192	3 075	27 883	521	31 671	21 411	53 082
Negative «fair value»-Anpassung	(5 110)	(13 676)	(1 935)	(1 674)	(22 395)	(5 070)	(27 465)
Saldo «fair value»-Anpassung zweites Halbjahr 2009	(4 918)	(10 601)	25 948	(1 153)	9 276	16 341	25 617
Bestand 31.12.2009	54 058	6 725 113	352 202	142 018	7 273 391	369 500	7 642 891
Folgeinvestitionen	2	28 657	(68)	70	28 661	61 279	89 940
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	–	(184 814)	(28 837)	213 651	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften**	–	10 610	–	–	10 610	(10 610)	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften***	–	9 603	–	–	9 603	–	9 603
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften****	–	(2 467)	–	–	(2 467)	–	(2 467)
Abgänge aus Verkauf	(2 372)	(23 853)	(2 088)	(44 765)	(73 078)	–	(73 078)
Positive «fair value»-Anpassung	26	36 061	1 429	1 601	39 117	17 236	56 353
Negative «fair value»-Anpassung	(2)	(14 772)	(159)	(850)	(15 783)	(185)	(15 968)
Saldo «fair value»-Anpassung erstes Halbjahr 2010	24	21 289	1 270	751	23 334	17 051	40 385
Bestand 30.06.2010	51 712	6 584 138	322 479	311 725	7 270 054	437 220	7 707 274

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

** Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego wurde 2010 in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

*** Zürich, Ohmstrasse 11, infolge des Verkaufs der Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010 wurde der 30%-Anteil der Liegenschaft, welcher als Betriebsliegenschaft qualifiziert war, in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

**** Olten, Froburgstrasse 1, Teilumgliederung in Betriebsliegenschaften infolge Errichtung eigener Büroräumlichkeiten im 2010.

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Liegens- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total
Brandversicherungswerte*							
Am 01.01.2009	–	3 018 481	145 902	253 473	3 417 856	182 670	3 600 526
Am 01.01.2010	2 951	5 430 518	298 860	250 406	5 982 735	316 491	6 299 226
Am 30.06.2010	3 284	5 567 581	224 070	411 810	6 206 745	358 081	6 564 826
Nettomiettertrag							
01.01.–30.06.2009	–	95 509	5 061	4 042	104 612	1 315	105 927
01.01.–30.06.2010	173	190 999	8 981	9 760	209 913	1 522	211 435
Leerstands- und Inkassoverluste in %							
01.01.–30.06.2009	–	2.6	7.0	21.4	3.7	0.1	3.7
01.01.–30.06.2010	0.3	3.0	5.5	20.0	4.0	–	4.0
Verkaufserfolge							
01.01.–30.06.2009	–	730	–	404	1 134	–	1 134
01.01.–30.06.2010	–	741	58	(1 925)	(1 126)	–	(1 126)

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

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, des Baulands, 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 24 [13] Renditeliegenschaften für den Verkauf bestimmt.

Sensitivität des «fair value»

In der nachfolgenden Untersuchung werden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Ent-

wicklungsareale) mit einem aktuellen «fair value» per Stichtag von CHF 7 647.0 Mio. («fair value» des gesamten Bestands CHF 8 137.5 Mio.) berücksichtigt.

Eine Veränderung der «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%	6.3	481 800	8 128 800
4.5%	4.1	313 500	7 960 500
4.6%	2.0	152 900	7 799 900
4.7% (Bewertung per 30.06.2010)	–	–	7 647 000
4.8%	(2.0)	(152 900)	7 494 100
4.9%	(3.9)	(298 200)	7 348 800
5.0%	(5.7)	(435 900)	7 211 100
5.1%	(7.4)	(565 900)	7 081 100
5.2%	(9.1)	(695 900)	6 951 100
5.3%	(10.8)	(825 900)	6 821 100

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 moderaten 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 substantielle 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 3.4% 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%	5.1	390 000	8 037 000
4.0%	3.1	237 100	7 884 100
2.0%	1.7	130 000	7 777 000
0.0% (Bewertung per 30.06.2010)	-	-	7 647 000
(2.0%)	(1.7)	(130 000)	7 517 000
(4.0%)	(3.4)	(260 000)	7 387 000
(6.0%)	(5.0)	(382 400)	7 264 600
(8.0%)	(6.6)	(504 700)	7 142 300
(10.0%)	(8.2)	(627 100)	7 019 900

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 Veränderung des «fair value» des Gesamtportfolios von mehr als 5% innert Jahresfrist als wenig wahrscheinlich betrachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Hardstrasse, Prime Tower und Plattform	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Arealüberbauung auf ehemaligem Industrieareal mit gemischter Nutzung (Nutzfläche gesamt rund 124 600 m², wovon circa 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 Plattform rund 68 000 m² Nutzfläche oder etwa 55% der maximal möglichen Nutzung realisiert werden. • Projektstand: Am 19.11.2008 erfolgte die Grundsteinlegung für den Prime Tower, und am 07.07.2010, nach Erreichen der maximalen Höhe von 126 m, wurde das Richtfest gefeiert. Zu diesem Zeitpunkt war die Fassade des Turms bereits zu rund 80% eingeglast. Die Grundsteinlegung für das Gebäude Plattform erfolgte am 22.08.2009; fast zeitgleich mit dem Prime Tower, nämlich am 08.07.2010, erfolgte das Richtfest. • Vermietungsstand (Ertrag): aktuell rund 75% • Fertigstellung: Prime Tower und Nebengebäude: Mai 2011; Plattform: Mai 2011

Ort, Adresse	Zusatzangaben
<p>Basel, Hochbergerstrasse 60, Stücki Business Park</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Revitalisierung einer Industriebrache. In fünf Etappen entsteht ein Gewerbe- und Bürohaus mit insgesamt zehn Etagen und rund 37 000 m² Mietfläche. Die multifunktionale Gebäudekonzeption bietet auch für die Life-Sciences-Branche ideale Voraussetzungen; so hat das aufstrebende Medizinaltechnikunternehmen Medartis hier auf rund 15 000 m² alle Aktivitäten konzentriert. • Projektstand: Nach dem Baubeginn im November 2007 wird das Gebäude in fünf gleich grossen Etappen realisiert, wovon heute vier fertiggestellt sind. Mit der Realisierung der fünften und letzten Etappe wurde im Frühjahr 2010 begonnen. Die Liegenschaft umfasst zusätzlich einige Bestandesbauten sowie beträchtliche Ausnutzungsreserven. • Vermietungsstand (Ertrag): rund 55% • Fertigstellung: Bezug Etappen eins bis drei ab Juni 2009, weitere Bezüge gestaffelt; Fertigstellung August 2011

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen und Barwerttests wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen Baurechtsverträgen (Swiss

Prime Site sowohl als Baurechtsnehmerin als auch Baurechtsgeberin) um operatives Leasing handelt. 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 Buchmatt
- Conthey, Route Cantonale 2
- Conthey, Route Cantonale 11
- Dietikon, Zentralstrasse 12
- Dübendorf, Bahnhofstrasse 1
- Eyholz, Kantonsstrasse 79
- Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft
- 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
- Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark
- Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
- Zürich, Limmattalstrasse 180

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	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	30.06.2010	31.12.2009
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	3 456	3 042
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis zu 5 Jahren	13 822	12 169
Zinszahlungen ab 5 Jahren	195 267	188 293
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	212 545	203 504

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Baurechtszinsaufwand	1 946	774
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	1 946	774

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:

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

Genève, Place Cornavin 10
Zürich, Stadelhoferstrasse 18

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, Weststrasse 6/Birrfeldstrasse Süd
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1
 Wetzikon, Hinwilerstrasse 11

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	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 Baurechtszins ertrag

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 978	1 978
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis zu 5 Jahren	7 912	7 912
Zinszahlungen ab 5 Jahren	27 595	28 576
Total zukünftiger Baurechtszins ertrag	37 485	38 466

Die Baurechtszins erträge wurden in den Mieterträgen verbucht.

Baurechtszins ertrag der Periode

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Im Mietertrag verbuchter Baurechtszins ertrag	991	4
Total Baurechtszins ertrag der Periode	991	4

22 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	438 728	–
Zugänge aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe vom 29.10.2009	–	435 237
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	2 467	–
Zugänge	1 794	1 548
Abgänge	(41)	(31)
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(9 603)	–
Transfer Abschreibungen	(6 390)	(1 783)
Positive «fair value»-Anpassung aufgrund Neubewertung	3 222	3 757
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	430 177	438 728

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	6 390	1 783
Transfer Abschreibungen	(6 390)	(1 783)
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertberichtigungen	430 177	438 728

Als Betriebsliegenschaften genutzt werden ganz oder teilweise die Liegenschaften Froburgstrasse 1 in Olten, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands in Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 in Zürich, Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern und Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy. Aufgrund des Verkaufs der Jelmoli Bonus Card AG wurde der als Betriebsliegenschaft genutzte Teil der Liegenschaft Ohmstrasse 11 in Zürich in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

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

Die verwendeten realen Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 4.2 bis 5.0%. 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 426.598 Mio. [CHF 434.971 Mio.] gewesen.

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

23 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien und Betriebs- einrichtungen	30.06.2010
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	13 345	16 269	29 614
Zugänge	7 933	2 154	10 087
Abgänge	(36)	(810)	(846)
Abgänge aus Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG	(83)	(1 775)	(1 858)
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	21 159	15 838	36 997

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien und Betriebs- einrichtungen	30.06.2010
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	464	336	800
Abschreibungen während der Periode	1 374	3 358	4 732
Abgänge	(26)	(741)	(767)
Abgänge aus Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG	(13)	(725)	(738)
Kumulierte Abschreibungen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	1 799	2 228	4 027

Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertberichtigungen	19 360	13 610	32 970
--	---------------	---------------	---------------

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

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien und Betriebs- einrichtungen	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 und Wertberichtigungen	12 881	15 933	28 814
--	---------------	---------------	---------------

24 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken	30.06.2010
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	36 130	4 958	5 650	22 797	69 535
Zugänge	–	625	–	–	625
Abgänge	–	(1 503)	–	–	(1 503)
Abgänge aus Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG	(120)	(2 776)	–	–	(2 896)
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	36 010	1 304	5 650	22 797	65 761

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken	30.06.2010
Kumulierte Amortisationen und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	–	1 015	47	–	1 062
Amortisationen der Periode	–	1 399	282	–	1 681
Abgänge	–	(1 475)	–	–	(1 475)
Abgänge aus Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG	–	(744)	–	–	(744)
Kumulierte Amortisationen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	–	195	329	–	524
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertberichtigungen	36 010	1 109	5 321	22 797	65 237

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken	31.12.2009
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	–	–	–	–	–
Zugänge aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe vom 29.10.2009	36 130	4 481	5 650	22 797	69 058
Zugänge	–	477	–	–	477
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertberichtigungen 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 Amortisationen und Wertberichtigungen zu Beginn der Periode	–	–	–	–	–
Amortisationen der Periode	–	423	47	–	470
Wertberichtigungen (Impairment)	–	592	–	–	592
Kumulierte Amortisationen und Wertberichtigungen am Ende der Periode	–	1 015	47	–	1 062
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertberichtigungen	36 130	3 943	5 603	22 797	68 473

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.

Goodwill

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Segment Detailhandel	36 010	36 130
Total Goodwill	36 010	36 130

Durch den Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG hat sich der Goodwill verändert. Per 30.06.2010 besteht kein Impairmentindikator.

Markennamen

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Segment Detailhandel	22 797	22 797
Total Markennamen	22 797	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 Re-branding bestehen.

Per 30.06.2010 besteht kein Impairmentindikator.

25 LATENTE STEUERGUTHABEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Latente Steuerguthaben	2 403	7 750
Total latente Steuerguthaben	2 403	7 750

In den latenten Steuerguthaben wurden Steuereffekte aus Verlustvorträgen aktiviert, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Über die Berechnung der latenten Steuerguthaben orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

26 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	13 157	21 987
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	–	1 291
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 157	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	363 269	647 714
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	277 839	260 609
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	641 108	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	217 386	23 729
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	249	520
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	217 635	24 249
Anzahlungen Dritte	73 804	38 196
Anzahlungen Nahestehende	970	498
Total Anzahlungen	74 774	38 694
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	18 963	17 462
Passive Rechnungsabgrenzungen	99 130	116 118
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 064 767	1 128 124

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich grundsätzlich um Hypotheken. Im Vorjahr enthielt diese Position zudem eine Wandelanleihe. Diese Wandelanleihe mit einem restlichen Ausgabebetrag von CHF 123.400 Mio. wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalteten unter anderem die am 21.04.2010 beschlossene und am 12.07.2010 ausgeschüttete Nennwertreduktion von CHF 190.130 Mio. (nach Abzug der Ausschüttung für eigene Aktien).

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um CHF 69.188 Mio. [CHF 39.550 Mio.] Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten), um CHF 9.725 Mio. [CHF 35.349 Mio.] Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie um Revisions- und Bewertungshonorare. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 2.971 Mio. [CHF 16.164 Mio.]. Zudem wurden CHF 7.996 Mio. [CHF 18.700 Mio.] für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe und der Umstrukturierung abgegrenzt.

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

27 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 2 981.696 Mio. [CHF 3 119.779 Mio.], zwei Anleihen aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 381.447 Mio. [CHF 383.050 Mio.] und einer Wandelanleihe von CHF 292.656 Mio. [CHF 0.000 Mio.]. Die Wandelanleihe mit einem Zinssatz von 1.875% wurde am 20.01.2010 emittiert.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 655.799 Mio. [CHF 3 502.829 Mio.] sind zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprechen, ausgewiesen. Es bestehen weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»); für das Vorjahr siehe Erläuterung 26 «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 Liquiditätsplans. Die Geschäftsleitung (Chief Financial Officer) ist für die termingerechte Ausführung verantwortlich, und diese wird vom Verwaltungsrat überwacht.

Per Bilanzstichtag betrug der Fremdfinanzierungsgrad des Immobilienbestands 52.8% [54.6%].

Wandelanleihe

Am 20.01.2010 wurde von der Swiss Prime Site AG eine neue Wandelanleihe (1.875%) mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2010 CHF 292.656 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 aus der Waneloption resultierende Eigenkapitalkomponente wurde direkt im Eigenkapital erfasst. Die übrigen eingebetteten Optionen der Wandelanleihe (vorzeitige Rückzahlungsoption der Swiss Prime Site unter gewissen Voraussetzungen («clean-up call» und «share price appreciation call») sowie die unter gewissen Bedingungen gewährte Put-Option («delisting of shares put»)) sind in der Fremdkapitalkomponente beinhaltet und werden nicht separat bilanziert.

Anleihen

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

Volumen	CHF 175.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2010 CHF 176.853 Mio.)
Zinssatz	4.25% p.a., zahlbar jährlich am 05.07.
Laufzeit	7 Jahre (05.07.2004–05.07.2011)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	1 879 265 (JEL04)

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2010 CHF 204.594 Mio.)
Zinssatz	4.625% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	8 Jahre (11.07.2005–11.07.2013)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	2 190 735 (JEL05)

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Weitere Informationen zu den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Erläuterung 36 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

28 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Latente Steuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	632 969	161 844
Erhöhung aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	–	480 594
Dekonsolidierung der Jelmoli Bonus Card AG	(120)	–
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	18 065	25 435
Abnahme durch Liegenschaftsverkäufe	(3 577)	(4 118)
Rückstellungen und sonstige Passiven	1 989	6 058
Steuersatzänderungen	(3 245)	(5 798)
Abnahme durch Schätzungsänderung der Haltedauer der Renditeliegenschaften	–	(31 046)
Total latente Steuerverpflichtungen am Ende der Periode	646 081	632 969

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

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

areale» und 21 «Renditeliegenschaften» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

29 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2009	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2009, ausbezahlt am 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
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2010, ausbezahlt am 12.07.2010	–	(3.50)	(190 291)
Total nominelles Aktienkapital 30.06.2010	54 368 714	15.30	831 841

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 33 1/3% der stimmberechtigten Aktien erwirbt oder besitzt, muss ein Angebot für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft unterbreiten.

Die am 30.06.2010 gehaltenen 45 840 [245 982] eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit besteht per Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 831.140 Mio. [CHF 1 071.507 Mio.] aus 54 322 874 [54 122 732] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2009	8 000 000	22.20	177 600
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2009, ausbezahlt am 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
Genehmigtes Kapital 31.12.2009	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2010, ausbezahlt am 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Total genehmigtes Kapital 30.06.2010	8 000 000	15.30	122 400

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 01.01.2009	4 530 000	22.20	100 566
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2009, ausbezahlt am 09.07.2009	–	(3.40)	(15 402)
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 22.10.2009	3 470 000	18.80	65 236
Bedingtes Kapital 31.12.2009	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion, beschlossen am 21.04.2010, ausbezahlt am 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Total bedingtes Kapital 30.06.2010	8 000 000	15.30	122 400

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 122.012 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihsen- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in

einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 28.388 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 01.01.2009	137 414
Akquisition der Beteiligung an der Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG	265 440
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien, beschlossen am 21.04.2009, ausbezahlt am 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
Kapitalreserven 31.12.2009	1 296 925
Eigenkapitalanteil aus Ausgabe Wandelanleihe am 20.01.2010	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	5 408
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien, beschlossen am 21.04.2010, ausbezahlt am 12.07.2010	160
Erhöhung aus Squeeze-out am 12.05.2010	32 154
Erwerb eigener Aktien, 721 664 Stück	(44 695)
Verkauf eigener Aktien, 5 137 Stück	332
Total Kapitalreserven 30.06.2010	1 291 946

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.

Das Squeeze-out (Umtausch restlicher Jelmoli-Aktien gegen Swiss Prime Site-Aktien) und der Umtausch der Mitarbeiteroptionen erfolgte gegen Swiss Prime Site-Aktien, welche aus den eigenen Beständen abgegeben wurden.

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2009	–
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 757
Abzüglich latenter Steuern auf den Bewertungen	(601)
Abzüglich Minderheitsanteile	(51)
Neubewertungsreserven 31.12.2009	3 105
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 222
Abzüglich latenter Steuern auf den Bewertungen	(741)
Umnutzung Betriebsliegenschaften	(471)
Zuzüglich Ausbuchung Minderheitsanteile	51
Total Neubewertungsreserven 30.06.2010	5 166

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2009	711 839
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	187 408
Gewinnreserven 31.12.2009	899 247
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	108 036
Umnutzung Betriebsliegenschaften	471
Total Gewinnreserven 30.06.2010	1 007 754

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückgehaltenen Gewinnen seit der Gründung.

Minderheitsanteile	in CHF 1 000
Minderheitsanteile 01.01.2009	–
Minderheitsanteile aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	33 355
Gesamtergebnis, den Minderheiten zuzurechnen	482
Minderheitsanteile 31.12.2009	33 837
Gesamtergebnis, den Minderheiten zuzurechnen	755
Ausbuchung Minderheitsanteile aus Veräusserung der Jelmoli Bonus Card AG und Squeeze-out	(34 592)
Total Minderheitsanteile 30.06.2010	–
Total Eigenkapital	3 136 707

Die Generalversammlung vom 21.04.2010 traf folgende Beschlüsse:

Eine Nennwertrückzahlung von CHF 3.50 von CHF 18.80 auf CHF 15.30 pro Aktie. Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus den bereits vor der Ge-

neralversammlung ausgegebenen 54 368 714 Aktien. Die Kapitalherabsetzung wurde am 12.07.2010 vollzogen. Der Herabsetzungsbetrag betrug CHF 190.290 Mio.

30 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
2010	100 863	283 585
2011	39 655	10 625
Total zukünftige Verpflichtungen	140 518	294 210

Am 11.12.2006 wurde mit der HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 15.05.2009 ein Nachtrag über total CHF 75.385 Mio. unterzeichnet zur Erstellung der Geschäftsliegenschaft Business Park mit fünf Gebäuden an der Hochbergerstrasse in Basel. Bis zur Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 24.281 Mio. [CHF 22.355 Mio.] an.

Am 09.07.2007 wurde mit der HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 24.07.2007 ein Ergänzungsvertrag über total CHF 279.930 Mio. unterzeichnet zur Erstellung des Shopping Center Stücki mit Hotel an der Hochbergerstrasse in Basel. Das Shopping Center wurde im Herbst 2009 eröffnet und dem Betrieb übergeben. Die 2010 fälligen Restzahlungen belaufen sich auf maximal CHF 16.029 Mio. [CHF 52.606 Mio.].

Am 19.12.2007 wurde mit der ARGE Losinger/Steiner ein Totalunternehmervertrag über CHF 248.200 Mio. zur Erstellung des Prime Tower inklusive der Annexbauten Cubus und Diagonal auf dem Maag-Areal in Zürich West abgeschlossen. Bis zur Fertigstellung im Mai 2011 fallen noch Zahlungen von CHF 52.200 Mio. [CHF 138.200 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 32.944 Mio. [CHF 57.049 Mio.] aus dem Totalunternehmervertrag an.

Seit Sommer 2009 wird das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Seidengasse 1 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 15.064 Mio. [CHF 24.000 Mio.] an.

Die Gruppengesellschaft Tivona 009 AG hält 31.0% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärsbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR beträgt per 30.06.2010 CHF 0.971 Mio. (Stand Abschluss 2009).

Operative Leasingvereinbarungen

Neben den in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» erwähnten Verpflichtungen für operative Leasingvereinbarungen bestehen keine Verpflichtungen mehr für Fahrzeugleasing innerhalb der Jelmoli-Gruppe.

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.066 Mio. [CHF 0.000 Mio.] Leasingaufwand für Fahrzeuge und Mieten für Büromaschinen im «Sonstigen Betriebsaufwand» erfasst. Die betreffenden Fahrzeuge wurden im ersten Halbjahr veräussert. Bei den Mieten für Büromaschinen, vorwiegend für Kopiergeräte in den Detailhandelsgeschäften, handelte es sich um kurzfristige Mieten.

Eventualverbindlichkeiten

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

31 ANGABEN ZU VERPFÄNDETEN AKTIVEN

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
«Fair value» der betroffenen Renditeliegenschaften	6 814 721	6 087 675
«Fair value» der betroffenen Betriebsliegenschaften	359 574	–
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 416 822	4 880 511
«Fair value» der betroffenen Festgeldanlagen	–	15 500
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 621 863	3 890 912

Darüber hinaus waren 1 214 981 der von Swiss Prime Site AG am 31.12.2009 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.

32 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.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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. In der Berichtsperiode wurde kein Honorar ausbezahlt.

Das für die Berichtsperiode abgegrenzte Grundhonorar wird in der folgenden Tabelle brutto dargestellt, das heisst vor Abzug der ordentlichen Sozialbeiträge. Unter «Übrige Entschädigungen» werden die Spesen ausgewiesen, welche den Verwaltungsräten und der Geschäftsleitung in Form von Pauschalspesen entrichtet werden.

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.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Grundhonorar an Verwaltungsratsmitglieder inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	497	400
Übrige Entschädigungen	24	18
Total Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats, brutto	521	418

Es wurden in der laufenden Periode wie auch in der Vorperiode keine separaten Abgangsentschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Im Vorjahr wurden aufgrund des Mehraufwands für die Erarbeitung des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Jelvoli Holding AG und alle Verhandlungen gesamthaft zusätzliche Honorare von CHF 0.145 Mio. ausgerichtet.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Grundhonorar an Mitglieder der Geschäftsleitung inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	289	15
Übrige Entschädigungen	13	4
Total Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung, brutto	302	19

Die ausgewiesenen Entschädigungen beinhalteten Honorare von CHF 0.289 Mio. [CHF 0.000 Mio.], welche nicht durch die Management Fee abgegolten waren, Spesen von CHF 0.013 Mio. [CHF 0.004 Mio.] sowie im Vorjahr Honorare für die Funktionen als Mitglied des Anlageausschusses und als Sekretär des Verwaltungsrats [CHF 0.015 Mio.].

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Zurzeit sind keine Organdarlehen ausstehend.

Optionen

Es sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zgeteilt.

Übrige nahestehende Personen**Bilanzpositionen gegenüber der Credit Suisse-Gruppe**

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel	44 813	31 925
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	629	164
Kontokorrentforderungen	30 175	5 016
Total Aktiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	75 617	37 105
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	1 291
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	277 839	260 609
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	249	520
Anzahlungen	970	498
Derivate mit negativem «fair value»	4 291	1 038
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	603 263	613 543
Total Passiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	886 612	877 499

Erfolgspositionen gegenüber der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Mietertrag	14 010	9 996
Bankzinsen	30	4
Total Erträge von der Credit Suisse-Gruppe	14 040	10 000
Aufwand für Drittleistungen	3 569	2 218
Verrechnete Lohnkosten für die Administration, Miete Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe	71	89
Management Fee	9 017	6 146
Beratungen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Umtauschangebot für Jelmoli-Aktionäre	–	1 076
Hypothekar- und Darlehenszinsen	10 855	10 794
Bankzinsen	474	36
Verkaufs- und Kaufkommissionen	1 454	649
Baukommissionen	1 008	1 700
Bautreuhand	–	82
Total Aufwendungen an die Credit Suisse-Gruppe	26 448	22 790

Gegenüber der Pensionskasse und der Wohlfahrtsstiftung der ehemaligen Jelmoli-Gruppe bestehen Kontokorrentforderungen von CHF 0.974 Mio. [CHF 2.020 Mio.].

Investitionen gegenüber Nahestehenden wurden weder in der Berichtsperiode noch in der Vorperiode getätigt. Die Devestitionen von Renditeliegenschaften des Vorjahrs enthielten einen Verkauf von CHF 101.568 Mio. (Pizol-Center, Mels) an die Credit Suisse Anlagestiftung.

Management Fee betragen pro Jahr 0.22 bis 0.33% des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals).

Generell werden Vermittlungsprovisionen von 1.50 bis 5.00% des Kauf- beziehungsweise Verkaufspreises (ohne Kaufkosten) jeder durch Swiss Prime Site erworbenen, eingebrachten oder verkauften Liegenschaft bezahlt.

Die Verwaltung der Renditeliegenschaften wird mehrheitlich durch Wincasa AG wahrgenommen. Die Renditeliegenschaften aus der Jelmoli-Gruppe wurden bis Ende des ersten Quartals 2010 durch eigene Mitarbeitende bewirtschaftet, anschliessend wurden diese Liegenschaften der Wincasa AG zur Verwaltung übergeben. Ein Grossteil der mit der Verwaltung betrauten Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe wurde von der Wincasa AG übernommen.

33 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Beteiligungen	Zweck	30.06.2010	31.12.2009
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
GLPH SA, Genève, CH	Detailhandelsgesellschaft	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli EKZ AG*, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	487	487
Jelmoli Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL	Beteiligungsgesellschaft	90	90
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	225 000	225 000
Tivona 009 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	100
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2010 in die Jelmoli EKZ AG* fusioniert			
Immobilien AAA Projekte AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Liegenschaften Eins AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	250
Société Immobilière Grand Trèfle U SA, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
Tivona 033 AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	3 600
Tivona Pi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Sigma AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 100
Tivona Terra AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	2 850
Tivona Xi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2010 in die Jelmoli Immobilien AG fusioniert			
Au Grand Passage-Innovation SA, Genève, CH	Immobilien-gesellschaft	–	10 000
Bastra SA, Genève, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 000
Jelmoli Immobilien Service AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	400
Jelmoli Liegenschaften Zwei AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Service AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	1 300
Regina Kaufhaus AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 500
Retail Immobilien AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	–	22 400
Folgende Gesellschaft wurde rückwirkend per 01.01.2010 in die SPS Beteiligungen Alpha AG fusioniert			
Jelmoli Holding AG, Zürich, CH	Holdinggesellschaft	–	42 879
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2010 in die SPS Immobilien AG fusioniert			
Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
SPS Immobilien Residenz AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	36 000
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2010 in die Tivona 009 AG fusioniert			
Crispart SA, Basel, CH	Zwischenholdinggesellschaft	–	100
ECIF SA, Lausanne, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
Jelmoli Eta AG, Basel, 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	Dienstleistungsgesellschaft	–	100

* Vormals Jelmoli EKZ St. Gallen AG.

Beteiligungen	Zweck	30.06.2010	31.12.2009
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Jelmoli 038 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Niesenpark AG, Heimberg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 200
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 Psi AG, Basel, CH	Zwischenholding-gesellschaft	–	100
Tivona Rho AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Tau AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Theta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Ypsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Zeta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 031 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 032 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
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
Dekonsolidierte Beteiligung 72.5% aufgrund Veräusserung am 28.05.2010			
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 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

34 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3.0%)	30.06.2010	31.12.2009
	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Wecken Klaus Rudolf, Bettingen	5.4	5.4
Fust Walter, Freienbach	4.1	4.1
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	3.1	3.0
Franklin Resources, Inc., Fort Lauderdale, Florida	n.a.	4.5
Pelham Investments AG, Baar	n.a.	8.2

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

35 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.

Diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation bei den Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mietverhältnisse, 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 Einsparungen, 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 diesen Risiken 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 Voraussetzung für das Bestehen in diesem sehr dynamischen Umfeld. Jelmoli – The House of Brands verfügt über einen erstklassigen 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

36 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	84 322	88 257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91 971	166 960
Kontokorrentforderungen	31 335	7 126
Andere Forderungen	8	4 694
Langfristige Finanzanlagen*	3 445	3 147
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	211 081	270 184
Wertschriften	1 336	1 329
Derivate mit positivem «fair value»	–	142
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	1 336	1 471
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 157	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	641 108	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	217 635	24 249
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 655 799	3 502 829
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 527 699	4 458 679
Derivate mit negativem «fair value»	19 987	9 228
Total zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	19 987	9 228

* Ohne Derivate

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 %	30.06.2010	31.12.2009
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	52.8	54.6
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio	44.6	43.3
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	11.9	17.2
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	54.6	41.5
Eigenkapitalquote	36.8	37.8
Fremdkapitalquote	63.2	61.8
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	6.8	10.0
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. Fremdwährungen sind unwesentlich. 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 Verpflichtungen 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	30.06.2010 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13 157	13 157	13 157	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	641 108	527 212	382 837	144 375	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	217 635	217 635	217 635	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 655 799	4 231 293	61 201	172 106	709 660	1 870 378	1 417 948
Total nicht derivative Finanzverbindlichkeiten	4 527 699	4 989 297	674 830	316 481	709 660	1 870 378	1 417 948
Derivate mit negativem «fair value»	19 987	26 195	4 096	3 747	6 561	10 887	904
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	19 987	26 195	4 096	3 747	6 561	10 887	904
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 547 686	5 015 492	678 926	320 228	716 221	1 881 265	1 418 852
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		369 519	47 035	45 011	73 566	139 406	64 501
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		100 796	10 650	9 995	18 996	42 498	18 657
Total Zinszahlungen		470 315	57 685	55 006	92 562	181 904	83 158
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 407 088	138 339	231 300	565 185	1 477 474	994 790
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		881 102	248 014	30 175	51 913	211 000	340 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 288 190	386 353	261 475	617 098	1 688 474	1 334 790

in CHF 1 000	31.12.2009 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	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 finanzielle Verbindlichkeiten	4 458 679	4 922 144	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 finanzielle Verbindlichkeiten	9 228	38 628	3 773	3 714	7 512	18 799	4 830
Total finanzielle Verbindlichkeiten	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		109 683	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

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.9 [3.4] 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 ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. 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.

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

in CHF 1 000	30.06.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	84 322	88 257
Wertschriften	1 336	1 329
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91 971	166 960
Kontokorrentforderungen	31 335	7 126
Andere Forderungen	8	4 694
Langfristige Finanzanlagen*	3 445	3 147
Derivate mit positivem «fair value»	–	142
Maximales Kreditrisiko	212 417	271 655

* 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	30.06.2010	31.12.2009
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	3 445	3 289
Finanzverbindlichkeiten	4 164 862	4 028 525
Überschuss fix verzinslicher Finanzinstrumente	4 161 417	4 025 236
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	84 322	88 257
Finanzverbindlichkeiten	123 328	382 556
Überschuss variabel verzinslicher Finanzinstrumente	39 006	294 299

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 26 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 27 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	davon ggb.		davon ggb.	
	30.06.2010 Total	Nahe- stehenden	31.12.2009 Total	Nahe- stehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	2 492 945	373 401	2 530 073	346 275
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	793 230	335 000	711 394	315 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.75%	335 241	118 241	471 401	160 438
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	95 810	54 460	94 032	52 482
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	570 964	–	604 182	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 288 190	881 102	4 411 082	874 195

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.8% [2.8%]. 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 variablen 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.

in CHF 1 000	2010	2009
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	1 060	(1 109)
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	(480)	1 243

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.

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.

Eine Veränderung des «fair value» von Wertschriften im Umfang von 10% hätte den Gewinn um CHF 0.128 Mio. erhöht beziehungsweise reduziert. Der «fair value» der 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 SPS Beteiligungen Alpha AG (vor Fusion der Jelmoli Holding AG), basierend auf dem Börsenkurs per 30.06.2010, betragen CHF 180.863 Mio. [CHF 180.863 Mio.] (JEL04) beziehungsweise CHF 211.200 Mio. [CHF 214.000 Mio.] (JEL05). Der «fair value» der ausstehenden 1.875%-Swiss Prime Site-Wandelanleihe 2010–2015 über CHF 300.000 Mio., basierend auf dem Börsenkurs per Bilanzstichtag, betrug CHF 307.500 Mio. [ausstehende 2.0%-Wandelanleihe 2005–2010 CHF 123.660 Mio.].

Die in der Konzernbilanz zum «fair value» bewerteten Finanzinstrumente werden anhand 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.

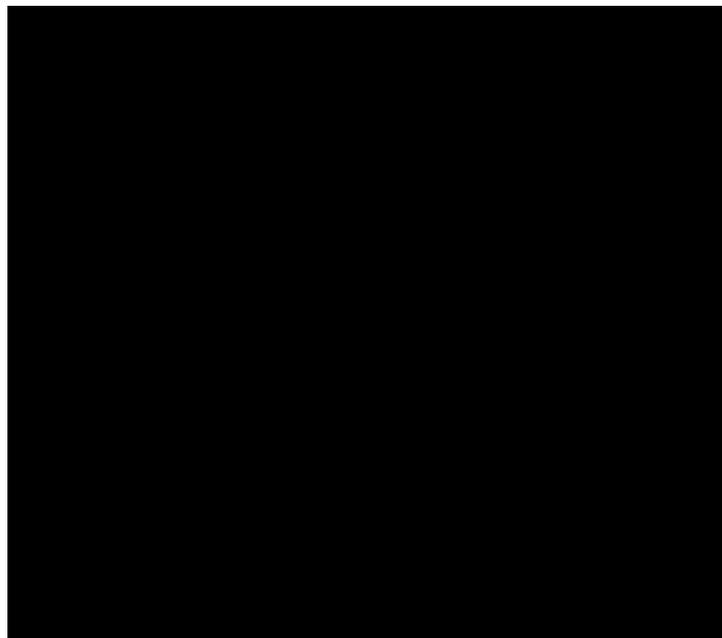
Per 30.06.2010 ergab sich folgende «fair value»-Hierarchie:

in CHF 1 000	Stufe 1	Stufe 2	Total
Wertschriften	1 336	–	1 336
Zwischentotal	1 336	–	1 336
Derivate mit negativem «fair value»	–	(19 987)	(19 987)
Total per 30.06.2010	1 336	(19 987)	(18 651)

37 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde am 24.08.2010 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.06.2010 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernhalbjahresrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06.2010 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 196 000.00	11 800 000.00	308 327.00	0.00	308 327.00	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 099 134.00	7 602 000.00	182 584.29	281.46	182 302.83	0.2
Allschwil, Gewerbestrasse 16	67 942 356.00	88 500 000.00	3 457 064.05	0.00	3 457 064.05	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 399 021.00	6 160 000.00	236 657.75	24 540.00	212 117.75	10.4
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 290 000.00	6 397 000.00	166 110.00	0.00	166 110.00	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 669 000.00	7 092 000.00	194 526.00	21 624.00	172 902.00	11.1
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	32 838 000.00	35 680 000.00	1 024 919.00	16 975.00	1 007 944.00	1.7
Basel, Barfüsserplatz 3	23 379 000.00	27 740 000.00	732 475.00	34 344.90	698 130.10	4.7
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 914 322.00	14 360 000.00	398 304.24	178.80	398 125.44	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 438 000.00	23 920 000.00	696 285.54	26 200.00	670 085.54	3.8
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	29 880 000.00	783 167.60	22 940.10	760 227.50	2.9
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	31 390 000.00	800 000.05	0.00	800 000.05	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 492 000.00	54 880 000.00	1 466 437.26	0.00	1 466 437.26	0.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 122 000.00	24 280 000.00	829 448.05	223 504.59	605 943.46	26.9
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 252 723.00	3 459 000.00	268 301.72	1 437.50	266 864.22	0.5
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 996 138.00	3 535 000.00	123 900.00	0.00	123 900.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 297 017.00	1 917 000.00	54 212.05	1 920.00	52 292.05	3.5
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	1 394 937.00	9 052 000.00	212 136.00	0.00	212 136.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	266 246 163.00	402 260 000.00	11 604 338.94	191 936.90	11 412 402.04	1.7
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	171 555 000.00	176 610 000.00	5 110 525.90	15 837.45	5 094 688.45	0.3
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 239 000.00	51 660 000.00	1 586 775.91	895 661.00	691 114.91	56.4
Basel, Rebgrasse 20	47 807 548.00	31 950 000.00	1 219 295.94	0.00	1 219 295.94	0.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 496 586.00	3 932 000.00	127 407.12	0.00	127 407.12	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	32 940 000.00	19 780 000.00	850 846.75	298 668.75	552 178.00	35.1
Bern, Bahnhofplatz 9	8 310 000.00	10 690 000.00	273 858.30	0.00	273 858.30	0.0
Bern, Genfergasse 11, 14	84 132 000.00	94 790 000.00	2 144 490.90	0.00	2 144 490.90	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	7 996 190.00	9 534 000.00	293 510.73	5 800.00	287 710.73	2.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 374 000.00	109 810 000.00	3 260 942.50	0.00	3 260 942.50	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	43 829 000.00	40 230 000.00	1 386 900.00	0.00	1 386 900.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	81 523 000.00	63 890 000.00	3 135 503.50	0.00	3 135 503.50	0.0
Biel, Solothurnstrasse 122	6 839 536.00	7 468 000.00	257 282.76	0.00	257 282.76	0.0
Brugg, Hauptstrasse 2	11 421 293.00	11 420 000.00	374 232.06	176 025.90	198 206.16	47.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 670 000.00	6 653 000.00	215 230.66	13 794.00	201 436.66	6.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 740 000.00	8 272 000.00	281 381.20	5 100.00	276 281.20	1.8
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 650 000.00	396 152.46	0.00	396 152.46	0.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	97 153 284.00	141 790 000.00	4 433 043.59	0.00	4 433 043.59	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	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	0	0.0	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	0	0.0	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005, Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0.0	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	1 579	22.7	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum
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	4 681	8.6	46 416	ja, bei Bau weitgehend saniert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0.0	1 230	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	5 575	56.4	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgasse 20	495	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	3 779	41.1	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
Brugg, Hauptstrasse 2	3 440	78.9	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	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
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0.0	14 927	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Cham, Dorfplatz 2	4 462 000.00	4 192 000.00	127 608.90	0.00	127 608.90	0.0
Conthey, Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 382 000.00	191 261.70	0.00	191 261.70	0.0
Conthey, Route Cantonale 4	15 071 559.00	19 400 000.00	715 645.80	12 040.54	703 605.26	1.7
Conthey, Route Cantonale 11	16 507 354.00	26 430 000.00	933 417.31	0.00	933 417.31	0.0
Dättwil, Mellingerstrasse 208	11 294 391.00	12 970 000.00	426 187.43	0.00	426 187.43	0.0
Dietikon, Bahnhofplatz 11	7 076 824.00	8 377 000.00	255 698.90	8 597.00	247 101.90	3.4
Dietikon, Kirchstrasse 20	8 193 000.00	9 688 000.00	285 158.00	0.00	285 158.00	0.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	3 798 444.00	4 543 000.00	255 764.04	20 310.00	235 454.04	7.9
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	5 375 207.00	5 573 000.00	223 014.00	0.00	223 014.00	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 465 306.00	4 549 000.00	144 173.61	0.00	144 173.61	0.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 844 331.00	9 071 000.00	278 444.46	0.00	278 444.46	0.0
Frick, Hauptstrasse 21	760 000.00	1 545 000.00	42 375.95	0.00	42 375.95	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 808.00	19 760 000.00	559 139.64	12 620.00	546 519.64	2.3
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	10 757 161.00	11 450 000.00	367 288.27	48 155.16	319 133.11	13.1
Genève, Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	64 470 000.00	1 558 308.00	0.00	1 558 308.00	0.0
Genève, Place Cornavin 10	15 415 868.00	22 400 000.00	594 048.04	0.00	594 048.04	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	140 195 369.00	191 190 000.00	4 249 093.38	93 118.25	4 155 975.13	2.2
Genève, Route de Meyrin 49	56 861 000.00	59 980 000.00	1 824 805.40	0.00	1 824 805.40	0.0
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	15 660 000.00	169 034.16	0.00	169 034.16	0.0
Genève, Rue de Rive 3	16 797 437.00	25 790 000.00	675 516.27	0.00	675 516.27	0.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	130 483 290.00	367 370 000.00	9 276 885.48	55 753.23	9 221 132.25	0.6
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Giubiasco, Via Campagna 1	6 710 407.00	6 047 000.00	217 528.11	0.00	217 528.11	0.0
Glatbrugg, Schaffhauserstrasse 59	5 413 000.00	6 671 000.00	200 024.70	0.00	200 024.70	0.0
Gossau, Wilerstrasse 82	14 940 546.00	18 180 000.00	556 390.80	0.00	556 390.80	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	62 625 162.00	60 520 000.00	768 115.91	105 774.99	662 340.92	13.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	158 093 026.60	246 020 000.00	7 933 545.75	59 044.95	7 874 500.80	0.7
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	5 012 429.00	7 626 000.00	230 787.00	0.00	230 787.00	0.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	7 770 000.00	301 235.00	0.00	301 235.00	0.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	2 290 006.00	3 108 000.00	110 610.99	0.00	110 610.99	0.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	7 870 000.00	10 540 000.00	301 641.60	2 720.00	298 921.60	0.9
Interlaken, Rosenstrasse 9	958 818.00	1 162 000.00	34 536.00	0.00	34 536.00	0.0
Jona, Grünfeldstrasse 25	11 940 000.00	11 560 000.00	669 716.55	0.00	669 716.55	0.0
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	814 670.00	1 647 000.00	43 142.05	0.00	43 142.05	0.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 000 000.00	200 963.46	0.00	200 963.46	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
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	114	1.6	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dättwil, Mellingerstrasse 208	0	0.0	6 741	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	Kataster im Aufbau	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum und Baurecht
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	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	392	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	820	19.1	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	186	2.6	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	782	7.7	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	0	0.0	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft								
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	0	0.0	13 064	ja, nur Parzelle 4415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	414	3.2	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0.0	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	246	24.8	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	nein	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
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
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

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Lachen, Seidenstrasse 2	6 276 000.00	5 652 000.00	170 285.10	0.00	170 285.10	0.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 135 000.00	3 164 000.00	112 854.00	0.00	112 854.00	0.0
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 873 776.00	15 550 000.00	463 086.12	7 379.60	455 706.52	1.6
Lausanne, Rue du Pont 5	38 711 480.00	114 490 000.00	3 529 967.92	12 441.13	3 517 526.79	0.4
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 859 518.00	23 830 000.00	769 744.29	3 621.00	766 123.29	0.5
Locarno, Parking Centro	10 468 552.00	14 510 000.00	591 036.39	2 360.00	588 676.39	0.4
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	894 500.00	33 079.80	0.00	33 079.80	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	18 846 744.00	24 710 000.00	946 099.45	0.00	946 099.45	0.0
Luzern, Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60	35 631 000.00	36 470 000.00	1 246 986.00	0.00	1 246 986.00	0.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 240 522.00	54 850 000.00	1 594 723.70	1 307.70	1 593 416.00	0.1
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	12 360 000.00	290 666.10	0.00	290 666.10	0.0
Luzern, Tribtschenstrasse 54	3 449 700.00	3 668 000.00	123 300.00	0.00	123 300.00	0.0
Luzern, Tribtschenstrasse 56, 60	3 354 700.00	4 134 000.00	110 793.00	0.00	110 793.00	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	12 620 000.00	331 242.00	0.00	331 242.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	48 886 000.00	46 860 000.00	1 587 936.82	29 197.15	1 558 739.67	1.8
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 810 000.40	3 122 000.00	83 198.05	0.00	83 198.05	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 519 858.00	1 942 000.00	96 215.00	0.00	96 215.00	0.0
Montreux, Avenue du Casino 51, verkauft	0.00	0.00	195 647.31	300.00	195 347.31	0.2
Moosseedorf, Moosstrasse 23	5 053 861.00	5 486 000.00	180 691.34	545.90	180 145.44	0.3
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	8 939 000.00	6 822 000.00	242 035.00	25 622.50	216 412.50	10.6
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	452 900.00	16 427.25	0.00	16 427.25	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 153 000.00	142 678.85	0.00	142 678.85	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	11 909 628.00	18 520 000.00	697 306.06	0.00	697 306.06	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 342 022.00	36 670 000.00	1 167 690.66	0.00	1 167 690.66	0.0
Oberbüren, Buchental 2	5 740 992.00	12 140 000.00	383 148.02	0.00	383 148.02	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 821 059.00	5 059 000.00	202 052.61	0.00	202 052.61	0.0
Oberbüren, Buchental 3a	1 975 458.00	2 887 000.00	117 728.61	0.00	117 728.61	0.0
Oberbüren, Buchental 4	20 976 814.00	24 080 000.00	749 981.24	0.00	749 981.24	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 848.00	51 830 000.00	1 571 129.82	0.00	1 571 129.82	0.0
Oberwil, Mühleamtstrasse 23	3 441 109.00	4 363 000.00	152 011.11	0.00	152 011.11	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 229 205.00	110 860 000.00	3 303 424.65	50 190.00	3 253 234.65	1.5
Olten, Bahnhofquai 18	25 731 000.00	24 810 000.00	795 114.00	0.00	795 114.00	0.0
Olten, Bahnhofquai 20	36 990 000.00	35 280 000.00	1 035 378.00	11 050.00	1 024 328.00	1.1
Olten, Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1, verkauft	0.00	0.00	110 794.60	72.00	110 722.60	0.1
Olten, Frobürgstrasse 1	6 441 000.00	5 954 000.00	123 348.00	74 154.00	49 194.00	60.1

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
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	309	3.1	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 5	40	0.2	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	125	1.9	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	30	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	1 517	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	136	1.2	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Montreux, Avenue du Casino 51, verkauft								
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0.0	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
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	15 240	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0.0	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, verkauft								
Olten, Frobürgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Olten , Frobургstrasse 15	8 860 000.00	10 130 000.00	288 406.50	18 238.50	270 168.00	6.3
Olten , Solothurnerstrasse 201	4 067 159.00	5 497 000.00	166 549.74	0.00	166 549.74	0.0
Olten , Solothurnerstrasse 231/Usego	19 878 291.00	10 610 000.00	553 897.35	384 850.55	169 046.80	69.5
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	109 684 223.00	98 000 000.00	3 658 673.43	64 606.00	3 594 067.43	1.8
Otelfingen , Industriestrasse 31	20 443 211.00	20 360 000.00	736 648.15	13 195.70	723 452.45	1.8
Payerne , Route de Bussy 2	14 954 184.00	19 970 000.00	608 134.61	0.00	608 134.61	0.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	102 190 000.00	119 850 000.00	3 381 724.88	3 291.32	3 378 433.56	0.1
Porrentruy , Rue Pierre Péquignat 7	7 109 776.00	4 682 000.00	262 396.89	83.04	262 313.85	0.0
Rapperswil , Rathausstrasse 8	15 992 000.00	15 970 000.00	588 998.53	721.90	588 276.63	0.1
Romanel , Chemin du Marais 8	15 136 657.00	19 520 000.00	637 296.20	0.00	637 296.20	0.0
Romanshorn , Alleestrasse 27	996 994.00	748 500.00	39 372.84	39 372.84	0.00	100.0
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	29 520 000.00	21 610 000.00	968 210.00	968 210.00	0.00	100.0
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	596 748.00	1 349 000.00	42 003.54	0.00	42 003.54	0.0
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	9 128 000.00	8 295 000.00	258 506.30	0.00	258 506.30	0.0
Sion , Avenue de Tourbillon 47, verkauft	0.00	0.00	12 093.34	0.00	12 093.34	0.0
Solothurn , Amthausplatz 1	14 780 000.00	12 090 000.00	426 829.60	0.00	426 829.60	0.0
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	13 520 000.00	9 846 000.00	431 456.45	111 668.20	319 788.25	25.9
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	21 319 000.00	11 680 000.00	707 408.66	291 666.36	415 742.30	41.2
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	5 771 767.00	8 025 000.00	231 977.85	6 978.00	224 999.85	3.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	3 220 869.00	4 941 000.00	123 157.29	0.00	123 157.29	0.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	107 936 000.00	108 590 000.00	3 246 792.80	468 140.70	2 778 652.10	14.4
St. Gallen , Spisergasse 12	3 584 000.00	3 845 000.00	111 438.00	0.00	111 438.00	0.0
St. Gallen , Vadianstrasse 25	7 736 000.00	8 464 000.00	373 482.90	38 950.00	334 532.90	10.4
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	200 706 563.00	266 220 000.00	7 822 792.67	369 049.45	7 453 743.22	4.7
Sursee , Moosgasse 20	7 513 766.00	11 150 000.00	323 090.57	1 530.81	321 559.76	0.5
Thalwil , Gotthardstrasse 40	3 770 000.00	4 951 000.00	136 537.42	1 950.00	134 587.42	1.4
Thun , Bälliz 67	13 114 000.00	14 520 000.00	420 543.00	0.00	420 543.00	0.0
Uster , Poststrasse 10	5 781 000.00	5 736 000.00	188 160.00	0.00	188 160.00	0.0
Uster , Poststrasse 14/20	8 942 906.00	10 200 000.00	321 407.89	1 047.30	320 360.59	0.3
Vernier , Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	81 126 945.00	83 000 000.00	2 732 532.99	1 070 337.25	1 662 195.74	39.2
Vevey , Rue de la Clergère 1	11 253 000.00	10 270 000.00	357 613.98	0.00	357 613.98	0.0
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	28 685 000.00	29 290 000.00	1 032 280.00	53 479.00	978 801.00	5.2
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	136 585 000.00	141 590 000.00	4 861 523.85	942.50	4 860 581.35	0.0
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	31 103 000.00	42 750 000.00	1 477 494.90	274 639.80	1 202 855.10	18.6
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	3 271 000.00	3 783 000.00	357 998.80	266 617.80	91 381.00	74.5
Wetzikon , Hinwilstrasse 11	1 117 500.00	1 998 000.00	53 786.05	0.00	53 786.05	0.0
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	10 983 712.00	14 490 000.00	532 204.17	21 295.50	510 908.67	4.0
Winterthur , Theaterstrasse 17	65 042 000.00	64 460 000.00	1 698 275.35	0.00	1 698 275.35	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Olten , Frobürgstrasse 15	220	11.7	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	ja	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 231/Usego	9 166	81.0	12 922	ja	1907	2009/2010, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	556	0.7	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0.0	12 135	nein	1986	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne , Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	1 165	5.3	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Porrentruy , Rue Pierre Péquignat 7	6	0.2	1 065	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	700	100.0	530	nein	1920		29.10.2009	Alleineigentum
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	7 333	67.7	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, verkauft								
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	1 240	31.0	1 166	nein	1986	2003, Teilsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	7 049	35.7	18 816	ja, kein Handlungsbedarf	1956–1973	1972, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	125	12.4	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	4 260	15.6	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
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	4 652	11.7	33 106	nein	2008		29.10.2009	Miteigentum
Sursee , Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Thun , Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 14/20	178	5.6	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier , Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	5 472	40.0	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
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	331	3.7	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	439	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

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Winterthur, Untertor 24	6 623 000.00	7 563 000.00	161 587.60	0.00	161 587.60	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	70 905 000.00	79 020 000.00	2 392 875.60	0.00	2 392 875.60	0.0
Zofingen, Pfistergasse 2	5 363 801.00	3 977 000.00	191 301.03	73 072.80	118 228.23	38.2
Zollikofen, Bernstrasse 160–164	29 316 878.00	35 010 000.00	962 407.21	175 280.40	787 126.81	18.2
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 596 000.00	10 010 000.00	311 402.80	3 300.00	308 102.80	1.1
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 751 000.00	14 250 000.00	366 978.00	0.00	366 978.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 430 287.00	33 420 000.00	1 226 790.53	0.00	1 226 790.53	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 870 000.00	93 890 000.00	2 819 603.65	0.00	2 819 603.65	0.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 760 000.00	119 190 000.00	3 439 509.60	0.00	3 439 509.60	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	120 348 000.00	144 970 000.00	4 452 809.50	48 707.10	4 404 102.40	1.1
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 838 000.00	41 960 000.00	675 810.70	49 827.90	625 982.80	7.4
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 310 576.00	35 980 000.00	718 771.93	6 040.05	712 731.88	0.8
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 080 000.00	29 520 000.00	569 387.40	0.00	569 387.40	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	119 614 000.00	116 550 000.00	3 481 557.35	37 730.00	3 443 827.35	1.1
Zürich, Dörflistrasse 120	34 299 000.00	34 400 000.00	921 710.06	22 663.20	899 046.86	2.5
Zürich, Flurstrasse 55	167 338 000.00	166 180 000.00	5 189 095.80	0.00	5 189 095.80	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 145 000.00	7 328 000.00	223 218.00	0.00	223 218.00	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	124 625 000.00	132 100 000.00	2 864 873.40	273 174.00	2 591 699.40	9.5
Zürich, Freilagerstrasse 39, verkauft	0.00	0.00	423 552.40	133 002.00	290 550.40	31.4
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	28 649 000.00	26 920 000.00	1 363 153.61	0.00	1 363 153.61	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	47 790 000.00	66 350 000.00	1 958 904.85	13 968.00	1 944 936.85	0.7
Zürich, Kreuzstrasse 54	11 533 000.00	10 950 000.00	312 365.52	0.00	312 365.52	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 129 362.00	2 830 000.00	120 690.00	0.00	120 690.00	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	51 928 000.00	51 630 000.00	1 658 644.50	0.00	1 658 644.50	0.0
Zürich, Ohmstrasse 11	20 811 613.00	32 010 000.00	937 588.57	7 451.42	930 137.15	0.8
Zürich, Parking Nordhaus	9 153 000.00	7 260 000.00	426 528.60	82 760.00	343 768.60	19.4
Zürich, Reitergasse 9, 11	24 475 000.00	28 310 000.00	843 900.00	0.00	843 900.00	0.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	6 855 000.00	7 298 000.00	230 487.70	0.00	230 487.70	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	188 899 801.00	672 450 000.00	8 798 106.43	55 435.93	8 742 670.50	0.6
Zürich, Siewerdstrasse 8	15 585 000.00	14 320 000.00	466 299.00	0.00	466 299.00	0.0
Zürich, Sihlcity	143 301 000.00	175 770 000.00	5 473 433.85	72 082.60	5 401 351.25	1.3
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	21 994 192.00	32 020 000.00	919 171.57	147 554.29	771 617.28	16.1
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 213 000.00	20 530 000.00	513 963.15	0.00	513 963.15	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 090 000.00	26 520 000.00	752 626.55	0.00	752 626.55	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 584 982.00	38 070 000.00	1 621 782.12	168.10	1 621 614.02	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 294 354.00	84 740 000.00	1 246 137.09	8 309.60	1 237 827.49	0.7

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Winterthur, Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zofingen, Pfistergasse 2	1 353	58.7	2 602	nein	1790	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zollikofen, Bernstrasse 160–164	3 384	30.7	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	16	0.1	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	60	5.4	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	199	2.7	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	1 061	12.6	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Freilagerstrasse 39, verkauft								
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	226	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	1 085	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
Zürich, Siewerdtstrasse 8	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	0	0.0	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	497	17.4	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 mit Konzession
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	78	1.2	805	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Talacker 21, 23	46 754 000.00	59 190 000.00	1 481 756.30	600.00	1 481 156.30	0.0
Zürich, Zweierstrasse 25	5 510 816.00	6 068 000.00	187 888.50	0.00	187 888.50	0.0
Total I	5 553 946 167.00	7 295 901 900.00	207 753 850.31	8 295 135.36	199 458 714.95	4.0
Gemischte Liegenschaften						
Basel, Steinvorstadt 67, verkauft	0.00	0.00	424 550.00	16 008.00	408 542.00	3.8
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft	0.00	0.00	28 997.17	3 255.00	25 742.17	11.2
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	13 070 000.00	458 833.00	2 000.00	456 833.00	0.4
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 786 800.00	15 790 000.00	416 063.00	0.00	416 063.00	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 832 000.00	47 370 000.00	1 136 722.00	0.00	1 136 722.00	0.0
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	3 636 054.00	2 557 000.00	88 503.06	3 685.00	84 818.06	4.2
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	2 712 369.00	4 898 000.00	149 456.53	0.00	149 456.53	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	2 822 000.00	77 451.06	0.00	77 451.06	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 472.00	5 390 000.00	160 677.42	2 450.00	158 227.42	1.5
Montévrax, Pra-Mathaux 141	285 115.00	246 000.00	6 180.00	0.00	6 180.00	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 107.00	2 042 000.00	63 076.20	7 617.70	55 458.50	12.1
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	1 038 000.00	38 750.00	0.00	38 750.00	0.0
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 052 000.00	23 060 000.00	676 402.00	7 017.00	669 385.00	1.0
St. Gallen, Spisergasse 12	7 158 000.00	8 731 000.00	246 588.00	0.00	246 588.00	0.0
St. Gallen, Zeughausgasse 22	5 757 023.00	6 786 000.00	197 291.82	1 800.00	195 491.82	0.9
Sursee, Moosgasse 24	300 000.00	296 000.00	11 700.00	0.00	11 700.00	0.0
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft	0.00	0.00	28 525.90	3 054.20	25 471.70	10.7
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 849 744.00	80 240 000.00	2 138 772.77	22 741.88	2 116 030.89	1.1
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft	0.00	0.00	8 112.88	0.00	8 112.88	0.0
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	3 682 000.00	133 031.68	0.00	133 031.68	0.0
Zofingen, Pfistergasse 22	1 230 302.00	961 900.00	31 668.00	0.00	31 668.00	0.0
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	13 384 584.00	16 950 000.00	475 881.97	0.00	475 881.97	0.0
Zürich, Freischützgasse 14	9 907 000.00	14 410 000.00	433 590.80	4 340.00	429 250.80	1.0
Zürich, Hônggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	27 880 000.00	28 450 000.00	1 157 644.47	386 276.50	771 367.97	33.4
Zürich, Nansenstrasse 5/7	31 620 627.00	37 750 000.00	1 188 036.45	87 755.04	1 100 281.41	7.4
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 227 000.00	80 898.00	0.00	80 898.00	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	9 473 000.00	271 508.60	0.00	271 508.60	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	16 150 000.00	21 890 000.00	703 343.00	2 475.00	700 868.00	0.4
Total II	282 097 347.00	351 129 900.00	10 832 255.78	550 475.32	10 281 780.46	5.1

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
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	85 292	6.1	1 160 119					
Gemischte Liegenschaften								
Basel, Steinenvorstadt 67, verkauft								
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft								
Genève, Quai du Seujet 30	0	0.0	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	0	0.0	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	36	3.8	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	168	26.8	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, verkauft								
Thônex, Rue de Genève 104–108	0	0.0	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft								
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0.0	497	nein	1908	1987, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	24	0.6	1 535	nein	1957		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Freischützgasse 14	0	0.0	591	nein	1983		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	1 849	27.7	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	637	10.9	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	2 770	4.6	33 570					

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Bauland						
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 160 000.00	54 379.80	0.00	54 379.80	0.0
Dietikon , Bodacher	70 001.00	0.00	6 999.95	0.00	6 999.95	0.0
Dietikon , Bodacher/Im Maienweg	2 564 972.00	1 795 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Dietikon , Bodacher/Ziegelägerten	1 508 923.00	1 615 000.00	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	37 602.25	0.00	37 602.25	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	3 405 327.96	2 662 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 358 000.00	40.15	0.00	40.15	0.0
Oberbüren , Buchental/Parkplatz	694 112.00	614 400.00	14 586.54	0.00	14 586.54	0.0
Plan-les-Quates , Chemin des Aulx	11 982 921.00	12 080 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Pratteln , Salinenstrasse 54/Grüssen II	7 900 213.00	8 761 000.00	27 640.15	460.80	27 179.35	1.7
Rothrist , Neue Aarburgerstrasse 2	2 303 708.00	1 889 000.00	3 000.00	0.00	3 000.00	0.0
Spreitenbach , Joosacker 7	1.00	0.00	29 157.70	0.00	29 157.70	0.0
Vich , Chemin de la Bichette, verkauft	0.00	0.00	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	50 224 474.36	53 199 400.00	173 406.54	460.80	172 945.74	0.3
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60 A–E	78 372 092.00	84 000 000.00	1 459 656.17	0.00	1 459 656.17	0.0
Zürich , Hardstrasse/Platform	65 071 000.00	83 000 000.00	62 825.85	700.05	62 125.80	1.1
Zürich , Hardstrasse 221/ Prime Tower	238 118 926.00	270 220 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	381 562 018.00	437 220 000.00	1 522 482.02	700.05	1 521 781.97	0.0
Gesamttotal	6 267 830 006.36	8 137 451 200.00	220 281 994.65	8 846 771.53	211 435 223.12	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.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2010 m ² %		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Bauland								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0.0	5 440	ja, kein Handlungsbedarf	2009		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	–		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
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau	–		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein	–		29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	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, Joosacker 7	0	0.0	16 405	ja	–		29.10.2009	Alleineigentum
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft								
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein	–		22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	124 951					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60 A–E	0	0.0	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2009–2011		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	0	0.0	24 701					
Gesamttotal	88 062	5.8	1 343 341					

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

OBJEKTSTRUKTUR 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																		
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	1416	72.8	0	0	0.0	0	0	0.0	6	192	9.9	5	39	2.0	14	1647	84.6
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	3	751	24.8	2	20	0.7	4	1337	44.2	2	133	4.4	5	786	26.0	16	3027	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	122	8.5	7	544	38.1	2	302	21.1	4	168	11.8	17	139	9.7	32	1275	89.2
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3117	72.7	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1250	43.6	10	1444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1539	63.7	6	228	9.4	0	0	0.0	4	277	11.5	12	371	15.4	26	2415	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	4.1	15	5011	71.9	0	0	0.0	13	1673	24.0	0	0	0.0	30	6969	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	1117	23.4	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3158	66.1	13	4775	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	754	82.9	0	0	0.0	4	124	13.6	2	32	3.5	10	910	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	113	33322	61.0	13	4495	8.2	19	9241	16.9	79	6434	11.8	30	1136	2.1	254	54628	100.0
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	3	205	0.9	26	13306	55.3	14	9818	40.8	7	744	3.1	4	0	0.0	54	24073	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	6	8239	83.3	0	0	0.0	5	1650	16.7	1	0	0.0	12	9889	100.0
Basel, Rebgasse 20	6	4357	52.8	8	1149	13.9	2	1262	15.3	25	1314	15.9	10	176	2.1	51	8258	100.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	1	212	14.2	1	55	3.7	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1135	75.8	9	1402	93.7
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	855	41.5	11	1028	49.9	0	0	0.0	1	6	0.3	4	99	4.8	19	1988	96.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	2	118	0.3	2	8294	17.9	1	30699	66.3	1	7175	15.5	0	0	0.0	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	2482	75.0	3	90	2.7	0	0	0.0	9	505	15.3	3	49	1.5	22	3126	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	12	3116	71.5	4	255	5.8	2	147	3.4	9	704	16.1	13	139	3.2	40	4361	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	3	164	8.0	1	35	1.7	10	2052	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	351	2.9	16	638	5.3	0	0	0.0	3	10688	89.4	7	279	2.3	28	11956	100.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	8286	23.7	91	20022	57.2	2	283	0.8	47	5201	14.9	16	1198	3.4	176	34990	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	1771	71.6	7	113	4.6	0	0	0.0	3	490	19.8	3	98	4.0	22	2472	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4342	86.3	0	0	0.0	1	149	3.0	3	302	6.0	7	236	4.7	20	5029	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5270	72.1	10	552	7.6	1	51	0.7	12	1162	15.9	5	272	3.7	34	7307	100.0
Dättwil, Mellingerstrasse 208	6	1915	76.7	4	34	1.4	1	283	11.3	1	85	3.4	7	181	7.2	19	2498	100.0
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

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										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	299	15.4	18	1 946
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	3 027
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	10.8	33	1 429
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 290
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 415
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	30	6 969
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	4 775
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	910
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	0	0	0	0	0	0	0	0.0	254	54 628
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	24 073
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	9 889
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	8 258
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0	0	1	0	1	95	6.3	10	1 497
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	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	73	3.5	20	2 061
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	46 286
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	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	3 308
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	4 361
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 052
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 956
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	176	34 990
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 472
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	5 029
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	7 307
Dättwil, Mellingerstrasse 208	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	2 498
Dietikon, Bahnhofplatz 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 837

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																		
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1335	40.7	7	199	6.1	0	0	0.0	9	1517	46.3	6	228	7.0	24	3279	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1216	92.6	4	72	5.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	25	1.9	12	1313	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2358	54.7	5	791	18.4	0	0	0.0	7	803	18.6	7	97	2.3	24	4049	94.0
Frick, Hauptstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3296	66.3	1	392	7.9	1	157	3.2	9	809	16.3	8	315	6.3	30	4969	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	9	2495	58.1	3	587	13.7	0	0	0.0	10	916	21.3	7	299	7.0	29	4297	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2630	23.5	0	0	0.0	7	11186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	485	17.6	13	303	11.0	13	1678	60.8	5	178	6.4	7	118	4.3	40	2762	100.0
Genève, Place du Molard 2-4	12	2536	35.2	22	4067	56.5	1	154	2.1	5	264	3.7	8	175	2.4	48	7196	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8256	80.9	1	524	5.1	12	1344	13.2	6	0	0.0	43	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	972	51.4	6	529	28.0	2	177	9.4	4	150	7.9	6	62	3.3	23	1890	100.0
Genève, Rue du Rhône 48-50	12	14789	45.3	43	10415	31.9	1	2380	7.3	22	3015	9.2	23	2029	6.2	101	32628	100.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft																		
Giubiasco, Via Campagna 1	4	1578	50.7	4	298	9.6	0	0	0.0	6	1239	39.8	0	0	0.0	14	3115	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	7	3632	78.1	5	96	2.1	0	0	0.0	3	498	10.7	10	423	9.1	25	4649	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	2	426	3.3	17	4826	37.5	8	5471	42.5	18	1886	14.7	9	263	2.0	54	12872	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	56	18427	55.3	2	311	0.9	10	4327	13.0	43	6172	18.5	102	4107	12.3	213	33344	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	2	388	39.2	5	42	4.2	0	0	0.0	2	436	44.0	5	124	12.5	14	990	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1289	83.9	5	41	2.7	0	0	0.0	3	106	6.9	4	101	6.6	15	1537	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0	0.0	3	66	8.8	1	209	27.8	2	91	12.1	7	235	31.3	13	601	79.9
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, Rosenstrasse 9	1	240	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	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	0	0.0	1	0	0.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2370	94.8	5	41	1.6	0	0	0.0	2	74	3.0	2	14	0.6	16	2499	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	2	408	37.7	5	464	42.9	0	0	0.0	1	115	10.6	1	0	0.0	9	987	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	851	8.4	30	5696	56.5	0	0	0.0	26	2483	24.6	13	1058	10.5	71	10088	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	10	10516	50.7	46	4814	23.2	1	1910	9.2	16	2089	10.1	20	1426	6.9	93	20755	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4103	61.5	8	934	14.0	2	110	1.6	7	680	10.2	13	355	5.3	35	6182	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	49	100.0	3	0	0.0	8	49	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.7	1	16	6.3	3	255	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	8	2341	72.7	1	89	2.8	2	147	4.6	5	476	14.8	15	168	5.2	31	3221	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	6835	69.3	16	1195	12.1	0	0	0.0	10	976	9.9	11	863	8.7	46	9869	100.0
Luzern, Schwannenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1400	92.6
Luzern, 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
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	43	8722	77.6	1	532	4.7	17	773	6.9	22	950	8.5	85	11239	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	
						Anzahl	Total Wohnungen m ²	%	Anzahl	m ²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	3 279
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1 313
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0	1	1	0	2	258	6.0	26	4 307
Frick, Hauptstrasse 21	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4 969
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	4 297
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11 186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2 762
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	48	7 196
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	44	10 207
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 677
Genève, Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	1 890
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	101	32 628
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft										
Giubiasco, Via Campagna 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	3 115
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 649
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4 649
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	12 872
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	213	33 344
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	990
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 537
Holderbank, Hauptstrasse 43	4	1	0	0	0	5	151	20.1	18	752
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 408
Interlaken, Rosenstrasse 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	240
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12 570
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 499
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 532
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0	0	1	0	1	95	8.8	10	1 082
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10 088
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	93	20 755
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	487	7.3	41	6 669
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	49
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	255
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	31	3 221
Luzern, Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60	0	0	0	1	0	1	123	1.2	19	10 272
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	9 869
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1 512
Luzern, Tribtschenstrasse 54	0	0	0	0	0	0	0	0.0	4	1 325
Luzern, Tribtschenstrasse 56, 60	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	1 739
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1 285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	85	11 239

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																		
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Meyrin , Route de Meyrin 210	1	732	65.9	4	73	6.6	0	0	0.0	1	175	15.8	4	130	11.7	10	1 110	100.0
Montreux , Avenue du Casino 51, verkauft																		
Moosseedorf , Moosstrasse 23	4	1 345	88.4	0	0	0.0	0	0	0.0	2	177	11.6	0	0	0.0	6	1 522	100.0
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2 211	70.4	0	0	0.0	9	693	22.1	1	236	7.5	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	4	209	18.3	9	646	56.6	0	0	0.0	9	158	13.8	7	33	2.9	29	1 046	91.7
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	7	5 383	56.7	21	1 363	14.4	0	0	0.0	9	1 914	20.2	15	836	8.8	52	9 496	100.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	10	4 280	33.2	9	1 690	13.1	0	0	0.0	21	5 888	45.7	10	962	7.5	50	12 820	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	1	470	20.1	5	759	32.5	0	0	0.0	6	750	32.1	3	121	5.2	15	2 100	90.0
Oberbüren , Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 461	100.0	1	0	0.0	10	2 461	100.0
Oberbüren , Buchental 4	16	3 669	38.5	2	1 935	20.3	0	0	0.0	5	3 932	41.2	1	0	0.0	24	9 536	100.0
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0.0	3	840	3.0	0	0	0.0	15	23 778	86.0	4	3 031	11.0	22	27 649	100.0
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	3	1 044	63.5	5	68	4.1	0	0	0.0	5	475	28.9	6	58	3.5	19	1 645	100.0
Oftingen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 717	78.4	4	650	3.2	3	329	1.6	20	2 641	13.2	12	709	3.5	82	20 046	100.0
Otten , Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
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, verkauft																		
Otten , Froburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	4	217	18.8	18	0	0.0	27	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	62.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	501	31.5	2	98	6.2	5	1 590	100.0
Otten , Solothurnerstrasse 231/Usego	6	1 800	15.9	45	7 531	66.6	1	330	2.9	20	488	4.3	23	1 166	10.3	95	11 315	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	80 113	99.7
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0	0.0	24	3 990	34.7	0	0	0.0	13	6 617	57.6	14	881	7.7	51	11 488	100.0
Payerne , Route de Bussy 2	1	5 054	84.1	4	259	4.3	0	0	0.0	1	429	7.1	5	269	4.5	11	6 011	100.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 397	69.4	1	1 237	5.6	10	4 818	21.7	19	728	3.3	50	22 180	100.0
Porrentruy , Rue Pierre Péquignat 7	9	2 287	69.7	5	92	2.8	1	99	3.0	12	674	20.6	4	127	3.9	31	3 279	100.0
Rapperswil , Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel , Chemin du Marais 8	11	5 991	88.4	1	13	0.2	0	0	0.0	7	704	10.4	3	70	1.0	22	6 778	100.0
Romanshorn , Alleestrasse 27	2	490	70.0	1	109	15.6	0	0	0.0	2	101	14.4	0	0	0.0	5	700	100.0
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	8	10 186	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	10	10 836	100.0
Schattdorf , Umfahungsstrasse 2	2	409	98.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	8	1.9	3	417	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, verkauft																		
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	471	11.8	29	2 939	73.4	0	0	0.0	5	352	8.8	2	0	0.0	39	3 762	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	1	881	87.6	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.4	0	0	0.0	2	1 006	100.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	35	6.8	1	156	30.5	1	20	3.9	5	301	58.8	8	512	100.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	14	7 673	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	28	27 165	99.3
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	1 446	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										
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 110
Montreux, Avenue du Casino 51, verkauft										
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 522
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3 140
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	30	1 141
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	52	9 496
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12 880
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 486
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	233	10.0	17	2 333
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 461
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 536
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27 649
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 645
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	82	20 046
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5 134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7 366
Olten, Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1, verkauft										
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	1 153
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1 590
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	95	11 315
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	213	0.3	148	80 326
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	11 488
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 011
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	22 180
Porrentruy, Rue Pierre Péquignat 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	31	3 279
Rapperswil, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	6 778
Romanshorn, Alleestrasse 27	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	700
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	10 836
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	417
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Sion, Avenue de Tourbillon 47, verkauft										
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Solothurn, Lagerhausstrasse 1	2	0	0	0	0	2	242	6.0	41	4 004
Spreitenbach, Fegistrasse 14–22	0	0	0	0	1	1	177	0.9	31	19 764
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	1 006
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	512
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	30	27 349
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

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																		
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	49	22 850	57.5	10	3 921	9.9	6	1 474	3.7	46	7 738	19.5	16	3 788	9.5	127	39 771	100.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 859	77.3	0	0	0.0	1	164	6.8	5	381	15.8	0	0	0.0	13	2 404	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	4	196	19.9	1	0	0.0	15	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.1	16	1 650	51.6	1	65	2.0	5	338	10.6	1	0	0.0	27	3 080	96.3
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 022	63.6	4	372	11.7	1	120	3.8	18	612	19.3	5	51	1.6	32	3 177	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	15	10 657	77.9	0	0	0.0	15	2 044	14.9	14	972	7.1	44	13 673	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Villars-sur-Glâne, Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b	0	0	0.0	24	7 488	84.6	0	0	0.0	13	1 266	14.3	6	96	1.1	43	8 850	100.0
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland	42	29 879	85.9	4	784	2.3	4	1 292	3.7	19	2 693	7.7	8	116	0.3	77	34 764	100.0
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	2	5 398	43.5	8	4 271	34.5	1	1 343	10.8	14	1 218	9.8	6	166	1.3	31	12 396	100.0
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13	0	0	0.0	5	1 054	13.0	0	0	0.0	25	7 056	87.0	6	0	0.0	36	8 110	100.0
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 308	68.0	6	245	7.2	0	0	0.0	11	797	23.5	3	45	1.3	26	3 395	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	30	10 245	72.4	3	198	1.4	7	923	6.5	11	2 780	19.7	51	14 146	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0.0	4	15 870	87.4	0	0	0.0	1	2 189	12.1	2	106	0.6	7	18 165	100.0
Zofingen, Pfistergasse 2	8	1 763	76.6	1	111	4.8	0	0	0.0	8	366	15.9	2	63	2.7	19	2 303	100.0
Zollikofen, Bernstrasse 160–164	5	2 967	27.0	11	6 679	60.7	1	34	0.3	10	929	8.4	7	396	3.6	34	11 005	100.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0	17	2 126	100.0
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0	0.0	8	1 540	68.4	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2 251	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 079	77.0	4	216	1.7	0	0	0.0	15	1 605	12.3	7	877	6.7	36	12 777	97.6
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 294	90.3	0	0	0.0	19	1 537	9.7	0	0	0.0	44	15 831	100.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 165	91.0	0	0	0.0	5	1 786	9.0	0	0	0.0	25	19 951	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	14	21 590	92.4	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	0	0.0	19	23 365	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2 003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	2	119	10.7	12	860	77.5	0	0	0.0	6	128	11.5	7	2	0.2	27	1 109	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	1 196	100.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11 412	86.0	0	0	0.0	28	915	6.9	11	547	4.1	57	13 266	100.0
Zürich, Dörflistrasse 120	0	0	0.0	18	5 872	80.1	0	0	0.0	17	1 461	19.9	0	0	0.0	35	7 333	100.0
Zürich, Flurstrasse 55	0	0	0.0	10	21 621	67.3	0	0	0.0	7	8 368	26.1	1	2 127	6.6	18	32 116	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2 573	78.0	8	3 300	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.6	8	6 238	74.0	0	0	0.0	17	663	7.9	3	208	2.5	29	8 426	100.0
Zürich, Freilagerstrasse 39, verkauft																		
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	0	0	0.0	34	5 560	28.7	0	0	0.0	26	2 580	13.3	18	11 221	58.0	78	19 361	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Kreuzstrasse 54	2	293	18.7	6	883	56.4	0	0	0.0	6	389	24.9	0	0	0.0	14	1 565	100.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	1	223	24.8	2	391	43.5	0	0	0.0	4	285	31.7	0	0	0.0	7	899	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0.0	4	5 654	57.3	1	1 053	10.7	5	3 162	32.0	0	0	0.0	10	9 869	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	19	3 310	55.1	6	1 468	24.4	2	154	2.6	12	772	12.9	10	303	5.0	49	6 007	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	3 680	85.8	0	0	0.0	3	459	10.7	0	0	0.0	14	4 139	96.5

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										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	127	39 771
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 404
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	986
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	32	3 177
Vernier, Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	13 673
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	77	34 764
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	0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3 395
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 146
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 165
Zofingen, Pfistergasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	2 303
Zollikofen, Bernstrasse 160-164	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	11 005
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	13 089
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	15 831
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	23 365
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	1 109
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	57	13 266
Zürich, Dörflistrasse 120	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	7 333
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, verkauft	0	0	0	0	0	0	0	0.0	78	19 361
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof & Event	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	1 565
Zürich, Kreuzstrasse 54	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Limmatalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9 869
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	6 007
Zürich, Ohmstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Parking Nordhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	4 289
Zürich, Reitergasse 9, 11	0	0	2	0	0	2	150	3.5		

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																		
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	8	25 219	78.3	18	2 118	6.6	0	0	0.0	9	2 467	7.7	11	2 394	7.4	46	32 198	100.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.3	0	0	0.0	9	320	8.7	1	0	0.0	22	3 680	100.0
Zürich, Sihlcity	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	263	23 227	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	116	4.1	22	2 089	73.2	2	270	9.5	9	186	6.5	21	191	6.7	55	2 852	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	1 902	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.8	1	140	4.6	5	948	30.8	2	68	2.2	22	3 074	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	73	86.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	11	13.1	6	84	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	705	11.1	58	3 957	62.0	1	131	2.1	27	1 304	20.4	19	281	4.4	112	6 378	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	12	3 149	64.3	0	0	0.0	21	1 282	26.2	0	0	0.0	36	4 901	100.0
Zürich, Zweierstrasse 25	2	190	13.7	7	1 060	76.6	0	0	0.0	3	99	7.2	8	34	2.5	20	1 383	100.0
Total I	915	3 78 648	27.1	1 666	5 25 157	37.5	150	87 155	6.2	1 549	2 99 269	21.4	1 053	1 03 582	7.4	5 333	1 393 811	99.7

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67, verkauft																		
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft																		
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	51.0	1	200	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1 031	63.3
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0	0.0	3	292	30.4	0	0	0.0	3	69	7.2	0	0	0.0	6	361	37.6
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	1	491	81.4	1	8	1.3	0	0	0.0	1	82	13.6	3	22	3.6	6	603	100.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	19	3.2	1	6	1.0	3	104	17.7
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	82	5.9	1	72	5.2	0	0	0.0	4	143	10.3	1	11	0.8	8	308	22.1
Montévrax, Pra-Mathaux 141	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	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 5	0	0	0.0	3	197	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 204	73.3	12	1 401	85.3
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	3	1 120	27.4	3	2 244	54.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	3 364	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	520	28.7	10	223	12.3	0	0	0.0	13	168	9.3	12	54	3.0	45	965	53.2
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, verkauft																		
Thônex, Rue de Genève 104-108	23	6 613	57.2	4	42	0.4	1	336	2.9	12	947	8.2	50	953	8.2	90	8 891	76.9
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft																		
Visp, Kantonsstrasse 8	2	967	44.1	7	195	8.9	0	0	0.0	4	235	10.7	4	70	3.2	17	1 467	66.9
Zofingen, Pfistergasse 22	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, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	6	1 547	39.5	17	425	10.8	0	0	0.0	16	507	12.9	27	338	8.6	66	2 817	71.9
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	4 276	72.8
Zürich, Querstrasse 6	2	75	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	36	6.5	11	111	19.9

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										
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 726
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	32 198
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 680
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	279	23 647
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	55	2 852
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	1 902
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 074
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	6 378
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 901
Zürich, Zweierstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	1 383
Total I	23	5	17	12	5	62	4 789	0.3	5 395	1 398 600

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67, verkauft										
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft										
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	36.7	9	1 628
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0	0	5	0	5	599	62.4	11	960
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	603
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	482	82.3	10	586
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	3	4	9	0	0	16	1 085	77.9	24	1 393
Montévrax, Pra-Mathaux 141	0	0	1	0	0	1	76	100.0	1	76
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	626	100.0	7	626
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	241	14.7	14	1 642
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	3	1	1	2	1	8	727	17.8	14	4 091
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1 070
St. Gallen, Zeughausgasse 22	0	2	1	2	3	8	848	46.8	53	1 813
Sursee, Moosgasse 24	0	0	0	0	1	1	109	100.0	1	109
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft										
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 676	23.1	130	11 567
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft										
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	726	33.1	26	2 193
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	4	0	0	4	446	100.0	4	446
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2	0	6	8	1	0	15	1 101	28.1	81	3 918
Zürich, Freischützgasse 14	39	0	1	1	0	41	1 420	63.5	46	2 236
Zürich, Hönggerstrasse 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	5 870
Zürich, Querstrasse 6	2	3	0	2	0	7	446	80.1	18	557

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, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	2	114	2.4	15	2 860	59.7	1	225	4.7	2	308	6.4	0	0	0.0	20	3 507	73.2
Total II	77	16 867	27.7	104	13 268	21.8	7	3 623	6.0	69	3 149	5.2	135	2 854	4.7	392	39 761	65.4

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/Ziegelägerten	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	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
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	4 852	100.0	1	4 852	100.0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	15 095	100.0	2	15 095	100.0
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft																		
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	2	588	1.9	7	29 647	98.1	9	30 235	100.0

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60 A-E	0	0	0.0	31	21 696	93.5	0	0	0.0	10	1 207	5.2	20	296	1.3	61	23 199	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	31	21 696	93.5	0	0	0.0	10	1 207	5.2	20	296	1.3	61	23 199	100.0

Gesamttotal	992	395 515	26.2	1 801	560 121	37.0	157	90 778	6.0	1 630	304 213	20.1	1 215	136 379	9.0	5 795	1 487 006	98.3
--------------------	------------	----------------	-------------	--------------	----------------	-------------	------------	---------------	------------	--------------	----------------	-------------	--------------	----------------	------------	--------------	------------------	-------------

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
Gemischte Liegenschaften										
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0	2	6	3	11	1 286	26.8	31	4 793
Total II	76	63	65	60	26	290	21 027	34.6	682	60 788
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/Ziegelägerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois/ Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
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-Ouates, 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	4 852
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	15 095
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft	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	9	30 235
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60 A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	61	23 199
Zürich, Hardstrasse/Platform	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	61	23 199
Gesamttotal	99	68	82	72	31	352	25 816	1.7	6 147	1 512 822


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