

swiss prime insight

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2011



picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 30. JUNI 2011

Wichtiges in Kürze	2
Bericht des Bewertungsexperten	9
Finanzkommentar	17
Konzernrechnung	23
Konzernerfolgsrechnung	24
Konzerngesamtergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzerngeldflussrechnung	27
Konzerneigenkapitalnachweis	28
Anhang der Konzernrechnung	30
Objektangaben	87
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	88/90/92/94/96/98
Allgemeine Objektangaben	89/91/93/95/97/99
Objektstruktur Teil 1, Gewerbe	100/102/104/106/108/110
Objektstruktur Teil 2, Wohnungen	101/103/105/107/109/111

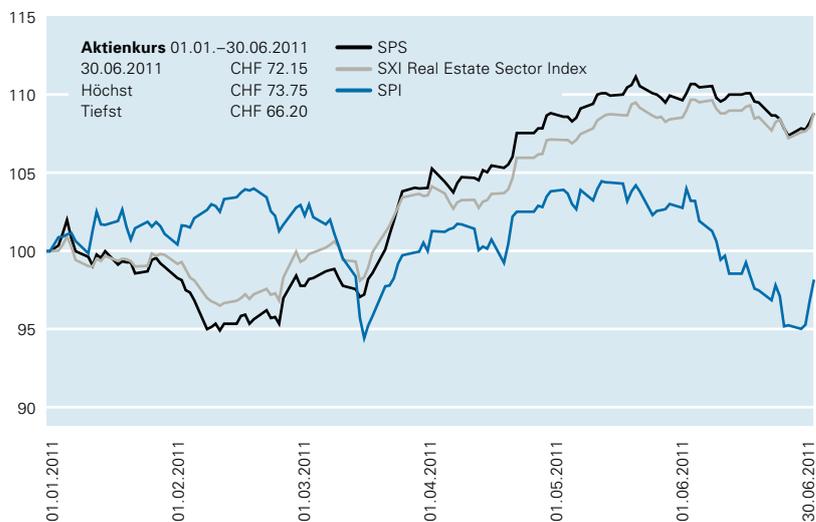
AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	30.06.2011	30.06.2010	Veränderung in %
Konzern				
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 181.2	8 137.5	0.5
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	203.8	211.4	(3.6)
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	73.7	71.3	3.4
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	249.7	217.3	14.9
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	241.5	204.5	18.1
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	77.8	40.4	92.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	152.4	108.0	41.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	154.9	110.5	40.2
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 232.3	3 136.7	3.0
Eigenkapitalquote	%	37.9	36.8	3.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 300.7	5 387.0	(1.6)
Fremdkapitalquote	%	62.1	63.2	(1.7)
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 533.0	8 523.7	0.1
ROE (gewichtet)	%	9.4	6.8	38.2
ROIC (gewichtet)	%	5.1	4.3	18.6
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	72.0	182.9	(60.6)
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(87.5)	(32.4)	170.1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	14.1	(154.7)	(109.1)
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	163.7	164.2	(0.3)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	105.1	84.9	23.8
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	105.1	84.9	23.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	1.93	1.57	22.9
ROE (gewichtet)	%	6.6	5.4	22.2

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

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

01.01.–30.06.2011

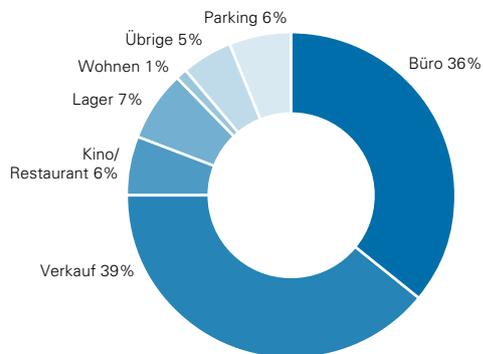


ANGABEN ZUR AKTIE

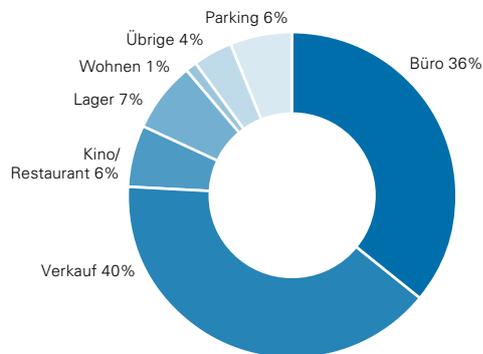
Aktienkurs (01.01.–30.06.2011)	30.06.2011	CHF 72.15
	Höchst	CHF 73.75
	Tiefst	CHF 66.20
Börsenkapitalisierung	30.06.2011	CHF Mio. 3 922.7
NAV vor latenten Steuern	30.06.2011	CHF 72.04
	31.12.2010	CHF 72.11
	Veränderung	(0.1%)
NAV nach latenten Steuern	30.06.2011	CHF 59.50
	31.12.2010	CHF 60.14
	Veränderung	(1.1%)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	30.06.2011	CHF 2.81
	30.06.2010	CHF 2.00
	Veränderung	40.5%
Aktienstatistik	Total Namenaktien	54 368 714
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 30.06.2011

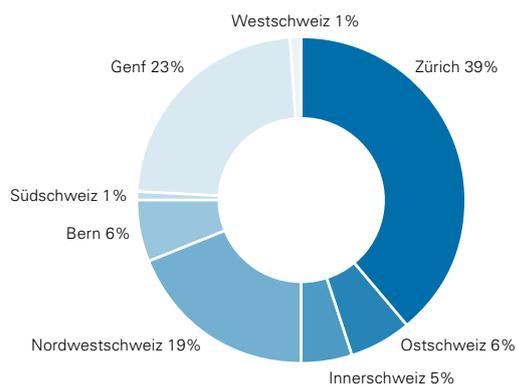


Basis: Nettomietertag per 30.06.2010

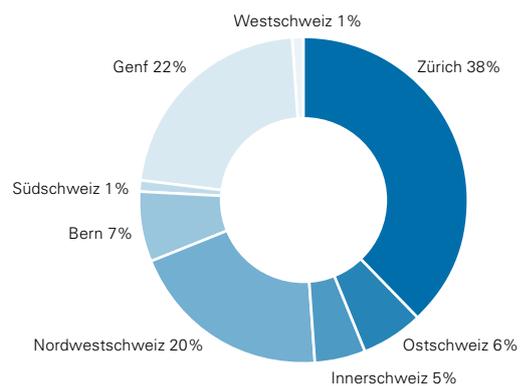


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 30.06.2011



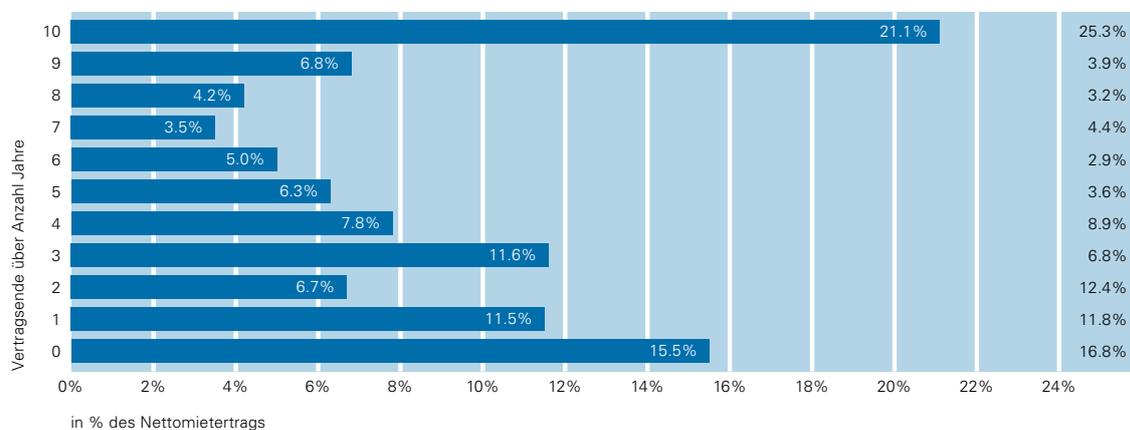
Basis: Marktwert per 30.06.2010



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 30.06.2011

30.06.2010



MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

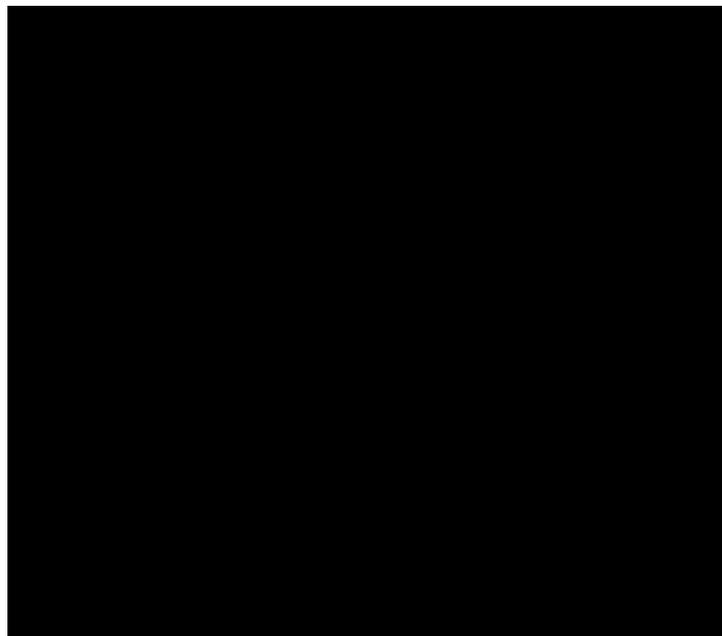
	Angaben in	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2007
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand («fair value»)	CHF Mio.	8 181.2	8 137.5	3 848.6	3 680.2	3 586.5
Immobilienbestand	Anzahl	192	220	106	112	122
Durchschnittliche						
Objektgrösse	CHF Mio.	42.6	37.0	36.3	32.9	29.4
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	203.8	211.4	105.9	103.2	101.1
Nettoobjektrendite	%	4.9	5.0	5.0	5.2	5.3
Ertragsausfallquote	%	4.9	4.0	3.7	4.9	5.1
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Detailhandelsumsatz, brutto	CHF Mio.	79.2	73.7	–	–	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(5.5)	(2.4)	–	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	73.7	71.3	–	–	–
Warenaufwand	CHF Mio.	34.7	34.5	–	–	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	39.0	36.8	–	–	–
Bruttogewinnmarge	%	52.9	51.6	–	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	249.7	217.3	110.9	113.1	170.2
EBIT	CHF Mio.	241.5	204.5	110.9	113.1	170.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	152.4	108.0	70.2	69.1	101.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	154.9	110.5	70.2	69.1	101.1
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 232.3	3 136.7	1 673.0	1 359.7	1 488.4
Eigenkapitalquote	%	37.9	36.8	37.8	36.0	40.8
Fremdkapital	CHF Mio.	5 300.7	5 387.0	2 746.7	2 421.3	2 156.7
Fremdkapitalquote	%	62.1	63.2	62.2	64.0	59.2
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 533.0	8 523.7	4 419.7	3 781.0	3 645.1
Durchschnittlicher						
Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	2.8	3.1	3.0	3.0
Durchschnittliche Rest-						
laufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	3.9	4.1	4.3	4.4
ROE (gewichtet)	%	9.4	6.8	9.9	10.3	14.1
ROIC (gewichtet)	%	5.1	4.3	5.0	5.5	7.3
Geldfluss aus operativer						
Geschäftstätigkeit*	CHF Mio.	72.0	182.9	52.2	31.6	41.4
Geldfluss aus Investi- tionstätigkeit*	CHF Mio.	(87.5)	(32.4)	(33.6)	(14.9)	(24.2)
Geldfluss aus Finanzie- rungstätigkeit*	CHF Mio.	14.1	(154.7)	(11.9)	(16.3)	(11.6)

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

MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2007
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	163.7	164.2	82.5	80.2	75.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	105.1	84.9	50.3	47.5	44.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	105.1	84.9	50.3	47.5	44.3
ROE (gewichtet)	%	6.6	5.4	7.2	8.8	6.8
ROIC (gewichtet)	%	4.0	3.7	4.0	4.3	4.1
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	72.15	65.40	53.20	59.60	71.40
Aktienkurs Höchst	CHF	73.75	67.10	56.85	68.00	75.90
Aktienkurs Tiefst	CHF	66.20	58.00	41.80	55.70	69.55
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	2.81	2.00	2.89	2.97	3.94
NAV vor latenten Steuern	CHF	72.04	69.64	64.93	63.77	63.38
NAV nach latenten Steuern	CHF	59.50	57.74	58.85	57.26	58.07
Ausschüttung/Nennwertreduktion aus Vorjahr	CHF	–	3.50	3.40	3.40	3.10
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr	CHF	3.50	–	–	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Vorjahr)	%	5.0	6.0	6.7	5.9	4.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	22.3	31.3	(10.7)	(7.6)	16.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	12.8	2.6	(0.9)	6.6	16.3
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	9.4	7.2	5.3	10.2	12.3
Prämie/(Discount)	%	21.3	13.3	(9.6)	4.1	23.0
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 922.7	3 555.7	1 364.8	1 529.0	1 831.7
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	54 368 714	25 653 598	25 653 598	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(44 037)	(300 794)	(1 708 529)	(2 412 551)	(8 426)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 324 677	54 067 920	23 945 069	23 241 047	25 645 172
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(44 037)	(45 840)	(1 708 529)	(1 905 175)	(23 850)
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 324 677	54 322 874	23 945 069	23 748 423	25 629 748

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern





Bericht des Bewertungsexperten

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften von Swiss Prime Site werden von Wüest & Partner AG halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30.06.2011.

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 2011).

Bewertungsmethode

Renditeliegenschaften werden von 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 Discounted-Cashflow-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit wird 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 30.06.2011 stand im Zeichen der anstehenden Fertigstellung grösserer Entwicklungsprojekte sowie der weiter vorangetriebenen strategischen Portfoliobereinigung. In deren Rahmen wurden mehrere Liegenschaften, welche den angestrebten Anlagekriterien nicht genügten, veräussert. Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site verkleinerte sich hierbei um insgesamt 6 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 3 kleinere Liegenschaften, 2 mittlerer Grösse sowie 2 mit einem Marktwert über CHF 10 Mio. verkauft. In der gleichen Periode wurde ein Kauf getätigt. Damit hat sich der Portfoliobestand per saldo um 6 Liegenschaften auf einen Gesamtbestand von neu 192 Liegenschaften verkleinert.

Das konsolidierte Portfolio setzt sich zusammen aus 175 bestehenden Renditeliegenschaften, 12 Baulandparzellen, 4 bestehenden Entwicklungsarealen Maag in Zürich (Prime Tower, Platform und Maaghof), Stücki in Basel (Business Park 60A–E) sowie dem gekauften Entwicklungsareal in Zürich (SkyKey).

Verkauft wurden die Liegenschaften Rosenstrasse 9 in Interlaken, Birrfeldstrasse/Parzelle Nord in Mägenwil, Allee-Strasse 27 in Romanshorn, Umfahrungsstrasse 2 in Schattdorf, Fegistrasse 14–22 in Spreitenbach, Hinwilerstrasse 11 in Wetzikon sowie Kreuzstrasse 54 in Zürich.

Die Verkaufspreise der 7 verkauften Liegenschaften lagen insgesamt 5.2% über den per 31.12.2010 ausgewiesenen Marktwerten von total CHF 31.3 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Auf dem Maag-Areal konnten die Flächen der Liegenschaft Platform durch die Ankermieterin Ernst & Young AG bezogen werden. Die Arbeiten im Prime Tower stehen kurz vor der Vollendung. Mit der Fertigstellung und dem Bezug wird per Ende Jahr gerechnet.

Die Planung für das dritte Entwicklungsfeld auf dem Maag-Areal, das Projekt Maaghof, ist im Gange. Das Projekt Stücki Business Park 60A–E steht kurz vor der Vollendung der letzten Etappe A–B, welche per August 2011 erwartet wird.

Vor dem unmittelbaren Baubeginn steht die Liegenschaft SkyKey (Andreasark) in Zürich. Die Fertigstellung ist per 2014 geplant.

Die Bauprojekte 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 30.06.2011

Per 30.06.2011 wird der Marktwert für das Gesamtportfolio von Swiss Prime Site (total 192 Liegenschaften) mit CHF 8 181.2 Mio. bewertet. Damit hat sich der Marktwert des Portfolios gegenüber 31.12.2010 um CHF 160.9 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert stieg um 2.0%. Die Zunahme setzte sich zusammen aus den Wertänderungen und Investitionen der Projekte auf dem Stücki-Areal in Basel (CHF +5.4 Mio.) sowie dem Maag-Areal in Zürich (CHF +71.1 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +69.4 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +1.8 Mio.), dem Kauf des Entwicklungsprojekts SkyKey (CHF +44.5 Mio.) sowie den oben genannten Verkäufen (CHF –31.3 Mio.).

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zum 01.01.2011 beträgt dabei 0.9%.

Von 175 Bestandesliegenschaften (ohne Zukäufe (1), Baulandparzellen (12), Entwicklungsobjekte Maag- und Stücki-Areal (4), total 17 Liegenschaften) wurden 132 Liegenschaften höher bewertet als per 01.01.2011, 38 Liegenschaften wurden tiefer bewertet, und 5 Liegenschaften erfuhren keine Wertänderung.

Während sich die Geschäftsflächenmärkte schweizweit generell eher verhalten entwickeln, ist die Nachfrage für Retail- und Büroflächen an sehr guten Standorten intakt. Eine insgesamt stabile Umsatzentwicklung im Detailhandel – insbesondere an vorteilhaften und stark frequentierten Lagen – ist ein wichtiger Faktor zur positiven Wertentwicklung des Portfolios. Der primäre Werttreiber ist im anhaltend tiefen Zinsumfeld begründet, ein Umstand, der im aktuellen Transaktionsmarkt zu robusten, positiven Wertentwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt führt.

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), 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, Leerständen beziehungsweise Leerstandsrisiken sowie mit teilweise höher beurteilten Kosten für zukünftige Instandsetzungen und Neupositionierungen einzelner Liegenschaften.

Ausblick Geschäftsflächenmärkte

Für den Geschäftsflächenmarkt fällt die Risikobetrachtung in den kommenden Monaten etwas verhalten aus. Zwar hat der Schweizer Geschäftsflächenmarkt die jüngste Rezession unbeschadet überstanden, angesichts der diversen weltwirtschaftlichen Schwächen und der nach wie vor angespannten Währungssituation dürfte sich der Konjunkturaufschwung allerdings vorübergehend etwas verlangsamen. Die jüngsten Konjunkturanalysen prognostizieren ein vorübergehend schwächeres Beschäftigungswachstum, und auch die Konsumentenstimmung sowie die real sinkenden Detailhandelsumsätze lassen auf eine stagnierende Nachfrage nach Geschäftsflächen schliessen.

Dennoch scheinen die Investoren auf die insgesamt soliden Konjunkturaussichten zu reagieren: Das bewilligte Investitionsvolumen im Büroflächenmarkt hat in den vergangenen Monaten nochmals zugenommen. Es ist deshalb keinesfalls mit einem Abbau bestehender Überkapazitäten zu rechnen. Ferner ist ein Trend zur Flächenkonsolidierung in grossflächige, moderne Neubauprojekte und eine weitere preisliche Ausdifferenzierung bezüglich der Gebäude- und Lagequalitäten zu beobachten. Wüest & Partner AG prognostiziert deshalb für die kommenden Monate ausserhalb der Innenstädte der Topstandorte Zürich und Genf bestenfalls mehrheitlich stagnierende Mietpreise und steigende Leerstände.

Im Verkaufsflächenmarkt macht sich die vorab erwähnte zögerliche Konsumentenstimmung bereits in sinkenden Angebotspreisen bemerkbar. Einzig die Spitzenmieten an den umsatzstärksten Einkaufsmeilen klettern weiter in die Höhe. Mittlerweile können für Verkaufsflächen an bester Lage an der Zürcher Bahnhofstrasse Quadratmeterpreise von bis zu CHF 8500 pro Jahr beobachtet werden. Wüest & Partner AG rechnet somit insgesamt mit sinkenden Renditen und Mietpreisen, die jedoch immer noch über diejenigen von Büroflächen liegen.

Die Transaktionspreise von Immobilien zeigen eine sehr stabile, an guten Standorten wie Genf, Lausanne und Zürich sogar eine deutlich positive Entwicklung. Stützend wirken die allgemein tiefen Zinsen und ein durch mangelnde Anlagealternativen geprägtes Investitionsumfeld. Trotz der erwarteten Wachstumsverlangsamung in der Schweizer Wirtschaft und einer strafferen Geldpolitik in den meisten Ländern werden Renditeliegenschaften immer noch eine willkommene Anlagemöglichkeit bieten.

Swiss Prime Site steht nach ihrem markanten Wachstum in der vollen Umsetzung ihrer Strategie, sich ausschliesslich auf qualitativ hochwertige und bestens gelegene Objekte zu fokussieren. So wurden nicht nur erfolgreich 7 Liegenschaften veräussert, sondern mit dem Entwicklungsprojekt SkyKey wurde eine attraktive Liegenschaft mit einer erstklassigen Mieterin akquiriert.

Dass sich eine historische Liegenschaft verschieben lässt, ist neu in der Geschichte von Swiss Prime Site. Mit der Translokation des MFO-Gebäudes in Oerlikon und der Eröffnung des Prime Tower stehen weitere Meilensteine in der Entwicklung von Swiss Prime Site an.

Zürich, 08.07.2011
Wüest & Partner AG

Andreas Ammann
Dipl. Arch. ETH/SIA,
Managing Partner

Gino Fiorentin
Dipl. Arch. HTL/MAS MTEC ETHZ
Designerter Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 30.06.2011

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-, Instandsetzungs- 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 (Discounted-Cashflow-Methode) erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten 10 Jahre wird eine detailliertere Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.0% 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 5 Jahre dem 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 werden die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest & Partner AG erhobener Benchmarks sowie mittels Vergleichsobjekten 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 liegenschaftsspezifischer Zuschläge zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften beträgt in der aktuellen Bewertung 4.53%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.58%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 3.5%, der höchste bei 5.9%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.07.2011 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden seit 01.01.2009 zu Marktwerten bewertet und bilanziert (IFRS/IAS 40).

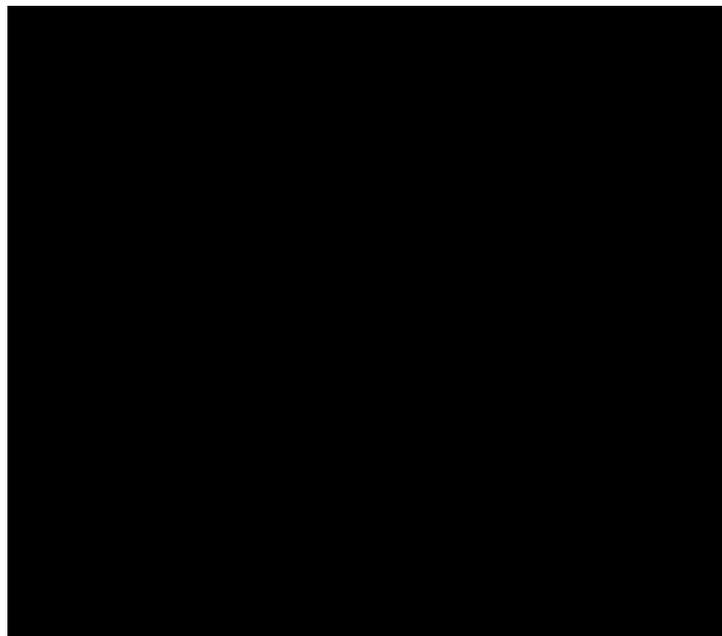
Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Marktwerts werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierte Bauungen, Zeitplans, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen.

Disclaimer

Die von der 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 Wüest & Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von 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, 08.07.2011





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im ersten Halbjahr 2011

Robuste Wirtschaft in anspruchsvollem Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft hat sich in der ersten Jahreshälfte gut behauptet. Zuversichtlich stimmt, dass die wiederkehrenden Finanzmarktstürme und selbst die anhaltende Frankenstärke nicht den vielseitig befürchteten massiven Schaden in der Realwirtschaft hinterlassen haben. Eine Abschwächung der Dynamik ist jedoch auszumachen. Der konjunkturelle Schwung wird im Jahresverlauf schwinden, zumal die Wechselkurseffekte verzögert doch Spuren hinterlassen dürften. Die Prognoseinstitute revidieren derzeit ihre BIP-Erwartungen für das Gesamtjahr tendenziell nach unten in Richtung eines Wachstums von 2%, nachdem im Frühjahr noch deutlich mehr Überschwang geherrscht hatte. Erfreulich präsentiert sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt; nicht nur ist die Arbeitslosenquote gesunken, auch die Vorlaufindikatoren für die Beschäftigung stehen unverändert auf Wachstum. Das bis auf weiteres tiefe Zinsniveau sowie die weiterhin dynamische Zuwanderung liefern ebenfalls positive Konjunkturimpulse, sodass das Schweizer Bruttoinlandsprodukt trotz widrigen Umfelds weiterhin solide wachsen wird. Dementsprechend positiv präsentiert sich nach wie vor die Ausgangslage für den Schweizer Immobilienmarkt.

Gutes Ergebnis – anhaltende Dynamik

Das erste Halbjahr 2011 war geprägt durch die weitere Konsolidierung nach der Jelmoli-Integration und die Nutzung der damit verbundenen Synergien. Die damit zusammenhängenden rechtlichen und steuerlichen Umstrukturierungen wurden vollzogen.

Swiss Prime Site zeigte als führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz in der Berichtsperiode erneut eine dynamische Entwicklung. Die im Zusammenhang mit der Jelmoli-Integration angekündigten Synergieeffekte wirkten sich im ersten Semester positiv auf das Ergebnis aus.

Im ersten Halbjahr reduzierte sich der Mietertrag gegenüber dem Vorjahr um 3.6% auf CHF 203.8 Mio. [CHF 211.4 Mio.]. Die Abnahme war hauptsächlich durch den Wegfall von Mieteinnahmen infolge von Verkäufen sowie durch punktuell höhere Leerstands- und Inkassoverluste bedingt. Die Ertragsausfallquote nahm von 4.0% auf 4.9% zu. Das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 154.9 Mio. lag 40.2% über dem Vorjahresergebnis [CHF 110.5 Mio.]. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 160.9 Mio. auf CHF 8 181.2 Mio. [CHF 8 020.3 Mio. per 31.12.2010]. Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte* resultierte eine Gewinnsteigerung von 23.8% auf CHF 105.1 Mio. [CHF 84.9 Mio.]. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) reduzierte sich gegenüber Ende 2010 und unter Berücksichtigung der am 28.04.2011 erfolgten Ausschüttung um 1.1% auf CHF 59.50 [CHF 60.14]. Der NAV vor latenten Steuern nahm um 0.1% von CHF 72.11 auf CHF 72.04 ab. Die Aktie wies am Bilanzstichtag bei einem Schlusskurs von CHF 72.15 eine Prämie von 21.3% [16.0% am 31.12.2010] zum NAV auf.

Veränderungen im Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurden die rechtlichen Umstrukturierungen im Zusammenhang mit der Jelmoli-Übernahme abgeschlossen. Die restlichen Immobiliengesellschaften wurden fusioniert, sodass nun sämtliche Immobilien einer einzigen Immobiliengesellschaft gehören. Die Liquidation der Jelmoli International B.V., Amsterdam/NL, wurde abgeschlossen. Zudem wurde die Clouds Gastro AG, Zug, als Betriebsgesellschaft für das neu zu eröffnende Restaurant im Prime Tower gegründet. Somit umfasst der Konsolidierungskreis (inklusive Holding) neu 8 [11] Gesellschaften.

Segmentberichterstattung

Seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe besteht die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site zusätzlich zum Immobiliensegment (Vermietung, Kauf/Verkauf sowie Bau von Renditeliegenschaften) aus dem Detailhandelssegment (hauptsächlich Detailhandel des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands in Zürich sowie Hotel- und Restaurantbetrieb). Im Immobiliensegment werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche vorwiegend dem Bereich Detailhandel dienen.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Segment Detailhandel

Der Detailhandelsumsatz netto betrug CHF 73.7 Mio. [CHF 71.3 Mio.]. Er beinhaltete vorwiegend den Detailhandels-ertrag von Jelmoli – The House of Brands in Zürich von netto CHF 68.8 Mio. [CHF 66.6 Mio.]. Dieser war im Vorjahr aufgrund teilweise geschlossener Verkaufsflächen infolge Umbaus tiefer. Ende Oktober 2010 wurde der führende Schweizer Premium Department Store nach über 18-monatiger Aus- und Umbauzeit neu eröffnet. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 9.0 Mio. [CHF 8.8 Mio.], welcher Umsatzmieten von CHF 2.0 Mio. [CHF 2.1 Mio.] enthielt.

Der Ertrag des Segments Detailhandel beinhaltete im Vorjahr den Kreditkartenertrag von CHF 6.8 Mio. sowie den Verkaufserfolg von CHF 4.4 Mio. aus der am 28.05.2010 verkauften Jelmoli Bonus Card AG.

Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften

Im ersten Halbjahr 2011 reduzierte sich der Nettoertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften um 3.6% auf CHF 203.8 Mio. [CHF 211.4 Mio.]. Der Rückgang um CHF 7.6 Mio. resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall von Mieterträgen infolge von Verkäufen (CHF –9.5 Mio.), Mieterträgen aus den Bauprojekten auf dem Maag-Areal (CHF +1.1 Mio.) sowie diversen Mietzinsanpassungen oder punktuell höheren Leerständen (CHF +0.8 Mio.). Die Ertragsausfallquote erhöhte sich in der Berichtsperiode um 0.9 Prozentpunkte auf 4.9% [4.0%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios war 4.9% [5.0%].

Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten Mieter waren durchwegs renommierte Unternehmen. Sie trugen 29.0% [30.0%] zum gesamten Mieterlös bei. Rund 55% [52%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus. Die regionale Verteilung des Portfolios blieb praktisch unverändert, davon Zürich 39% [38%], Genf 23% [22%] und Nordwestschweiz 19% [20%]. Die beiden grössten Nutzungsarten waren nach wie vor Büro 36% [36%] sowie Verkauf 39% [40%].

Betriebs- und Reingewinn gesteigert

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm um 18.1% von CHF 204.5 Mio. auf CHF 241.5 Mio. zu. Ohne Neubewertungen reduzierte sich der EBIT leicht um 0.3% von CHF 164.2 Mio. auf CHF 163.7 Mio. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 152.4 Mio. [CHF 108.0 Mio.]. Die Zunahme um CHF 44.4 Mio. respektive 41.1% gegenüber dem Vorjahr erklärte sich vorwiegend durch den um CHF 37.4 Mio. höheren Neubewertungs-gewinn (CHF 77.8 Mio. gegenüber CHF 40.4 Mio. im Vorjahr) sowie die Realisation von Synergieeffekten aus der Jelmoli-Übernahme. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 23.8% auf CHF 105.1 Mio. [CHF 84.9 Mio.].

Der direkte betriebliche Aufwand betrug CHF 66.0 Mio. [CHF 62.6 Mio.]. Davon entfielen CHF 31.3 Mio. [CHF 28.2 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 34.7 Mio. [CHF 34.5 Mio.] auf den Warenaufwand. Der Betriebsaufwand reduzierte sich um CHF 19.7 Mio. auf CHF 49.4 Mio. [CHF 69.1 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personal-aufwand CHF 19.2 Mio. [CHF 28.1 Mio.], sonstiger Betriebsaufwand CHF 22.0 Mio. [CHF 28.2 Mio.] sowie Abschrei-bungen, Amortisationen und Wertminderungen CHF 8.2 Mio. [CHF 12.8 Mio.]. In den Personalkosten waren im Vorjahr bis zur Übertragung der Immobilienverwaltung an die nahestehende Wincasa AG per 01.04.2010 Kosten für eigene Mitarbeitende im Bereich Immobilien enthalten. In der Berichtsperiode beinhalteten die Personalkosten neben den Mitarbeitenden von Jelmoli – The House of Brands auch Saläre der im zweiten Quartal gegründeten Betriebs-gesellschaft für das Restaurant im Prime Tower. Die Reduktion der Abschreibungen, Amortisationen und Wertmin-derungen um CHF 4.6 Mio. war hauptsächlich bedingt durch die seit 01.07.2010 geänderte Abschreibungsdauer der Betriebsliegenschaft Warenhaus Jelmoli (100 statt 60 Jahre), die Abschreibung auf einer Betriebsliegenschaft sowie CHF 2.3 Mio. als Folge der Jelmoli-Reorganisation im Vorjahr.

Immobilienportfolio

Per 30.06.2011 bewertete Wüest & Partner AG das Portfolio mit CHF 8 181.2 Mio. [CHF 8 020.3 Mio. per 31.12.2010]. Diese Neubewertung führte zu einer Nettoaufwertung von CHF 77.8 Mio. [CHF 40.4 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder rund 1.0% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2010. Die Zunahme des Portfolios um CHF 160.9 Mio. oder 2.0% gegenüber Ende 2010 setzte sich zusammen aus den Wertänderungen und Investitionen

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

der Projekte auf dem Maag-Areal in Zürich (CHF +71.1 Mio.) sowie auf dem Stücki-Areal (Stücki Business Park) in Basel (CHF +5.4 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +69.4 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +1.8 Mio.), den Liegenschaftsverkäufen (CHF –31.3 Mio.) sowie dem Kauf des Entwicklungsprojekts SkyKey in Zürich Oerlikon (CHF +44.5 Mio), welches nach Bauvollendung voll vermietet sein wird (Mieterin ist die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG). Der Wert der Bestandesliegenschaften erhöhte sich um 0.9%.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im ersten Semester 7 [10] mehrheitlich nicht strategiekonforme Objekte mit einem Marktwert per 31.12.2010 von insgesamt CHF 31.3 Mio. [CHF 73.2 Mio.] verkauft. Es handelte sich dabei um 3 kleinere Liegenschaften, 2 mittlerer Grösse sowie um 2 mit einem Marktwert von über CHF 10 Mio. Der daraus resultierende Verkaufserfolg nach Transaktionskosten erreichte netto CHF 0.8 Mio. [CHF –1.1 Mio.]. Mit dem Kauf des Bauprojekts SkyKey im Januar 2011 umfasste das Portfolio am Bilanzstichtag 192 [198 am 31.12.2010] Liegenschaften.

Von den 175 Bestandesliegenschaften (ohne Zukäufe (1), Baulandparzellen (12), Entwicklungsobjekte Maag- und Stücki-Areal (4)) wurden 132 höher und 38 tiefer bewertet als per 01.01.2011; 5 Liegenschaften erfuhren keine Wertänderung.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 4.53% [4.60% am 31.12.2010]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.58% [5.65%].

Die Vorbereitungen für die im März 2012 geplante Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon verlaufen nach Plan. Auf dem Usego-Areal in Olten wird die umfassende Sanierung Ende September 2011 abgeschlossen sein.

Prime Tower und Platform in Zürich, Stücki Business Park in Basel – planmässige Fertigstellung

Die Fertigstellung der Bauprojekte auf dem Maag-Areal erfolgt planmässig. Die ersten Mieter des Prime Tower und der Platform sind bereits eingezogen. Die Mieterausbauten verlaufen ebenso nach Plan (Fertigstellung Mieter- und Innenausbau Dezember 2011). Die Eröffnung des Prime Tower ist Ende November 2011 vorgesehen. Per 30.06.2011 sind die vier Gebäude – gemessen am Ertrag – zu 96% vermietet.

Bei der Arealüberbauung Stücki Business Park in Basel sind vier der fünf Bauetappen realisiert. Mit der letzten Etappe wurde im Frühjahr 2010 begonnen. Die Fertigstellung ist für August 2011 vorgesehen.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2010 haben sich die Bilanzrelationen nur unwesentlich verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital reduzierte sich um CHF 34.9 Mio. auf CHF 3 232.3 Mio. [CHF 3 267.2 Mio. am 31.12.2010]. Die Abnahme setzte sich zusammen aus dem Gesamtergebnis (CHF +154.9 Mio.), dem Eigenkapitalanteil bei der Ausgabe der Wandelanleihe vom 21.06.2011 (CHF +0.3 Mio.) sowie der am 28.04.2011 erfolgten Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen (CHF –190.1 Mio.). Der Bestand eigener Aktien betrug am 30.06.2011 44 037 [44 037] (0.1% [0.1%] der ausgegebenen Aktien) mit einem Marktwert von CHF 3.2 Mio. [CHF 3.1 Mio.]. Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5 050.2 Mio. am 31.12.2010 um CHF 250.5 Mio. auf CHF 5 300.7 Mio. Daraus resultierte eine Eigenkapitalquote von 37.9% [39.3%] und eine Fremdkapitalquote von 62.1% [60.7%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) erhöhte sich auf 9.4% [7.2% am 31.12.2010].

Am 21.06.2011 wurde eine zweite Wandelanleihe im Betrag von CHF 190.4 Mio. mit einem Zinssatz von 1.875% und einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert. Die Anleihe im Betrag von CHF 175.0 Mio. der ehemaligen Jelmoli-Gruppe wurde am 05.07.2011, das heisst nach dem Bilanzstichtag, zurückbezahlt.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war unverändert 2.8% [2.8%], und die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit erhöhte sich auf 4.2 [3.9] Jahre. Der Fremdfinanzierungsgrad des Immobilienportfolios betrug 53.5% [52.1%].

Der Finanzaufwand von CHF 61.1 Mio. [CHF 73.1 Mio.] resultierte aus Hypothekarzinsen CHF 47.6 Mio. [CHF 50.1 Mio.], sonstigem Zinsaufwand CHF 0.2 Mio. [CHF 1.5 Mio.], Zinsaufwand Anleihen CHF 11.2 Mio. [CHF 10.7 Mio.], Zins aus Zinssatzswaps CHF 4.3 Mio. [CHF 3.5 Mio.], Amortisation der Kosten der Anleihen und des Fremdkapitals CHF 1.1 Mio. [CHF 1.2 Mio.], Kursverlusten CHF 0.0 Mio. [CHF 0.6 Mio.] sowie Bewertungseffekten von Krediten [Zinsabsicherungsgeschäften] CHF –3.3 Mio. [CHF 5.5 Mio.]. Der Finanzertrag von CHF 1.5 Mio. [CHF 5.7 Mio.] teilte

sich auf in Zinserträge CHF 0.2 Mio. [CHF 4.7 Mio., inklusive Zinsen aus dem im Mai 2010 verkauften Kreditkartengeschäft], Zins aus Zinssatzswaps CHF 0.3 Mio. [CHF 0.4 Mio.], Bewertungseffekte von Wertschriften und Zinsabsicherungsgeschäften CHF 0.5 Mio. [CHF 0.0 Mio.] sowie Kursgewinne und Wertschriftenerträge CHF 0.5 Mio. [CHF 0.6 Mio.].

Die Beurteilung der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (namentlich Parkgest Holding SA, Genève, und Parking Riponne S.A., Lausanne) führte zu einem Beteiligungsertrag von CHF 11.1 Mio. [CHF 1.0 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat am 30.06.2011 mit CHF 72.15 [CHF 69.75 am 31.12.2010] geschlossen, woraus eine positive Gesamtertragsrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 8.5% [27.1% per Ende 2010] resultierte. Dieses Ergebnis übertraf den SPI klar (-1.8%) und entsprach etwa dem Vergleichsindex SXI Real Estate Sector Index (+8.9%). Per 30.06.2011 wies die Swiss Prime Site AG im SXI Real Estate Shares ein Gewicht von 39.4% auf.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug CHF 59.50 pro Aktie und lag damit 1.1% unter dem Wert vom 31.12.2010 von CHF 60.14. Der NAV vor latenten Steuern reduzierte sich um 0.1% von CHF 72.11 auf CHF 72.04. Die Prämie, als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 72.15 [CHF 69.75 am 31.12.2010] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 59.50 [CHF 60.14], lag bei 21.3% [16.0%].

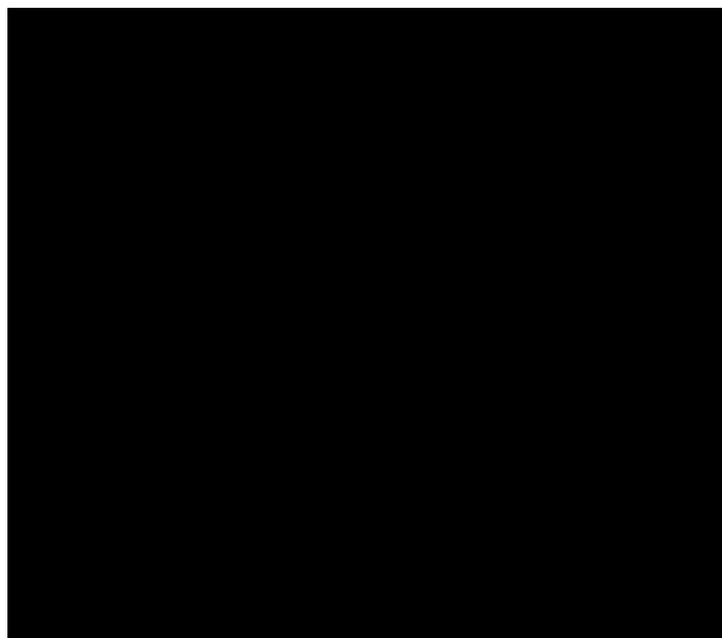
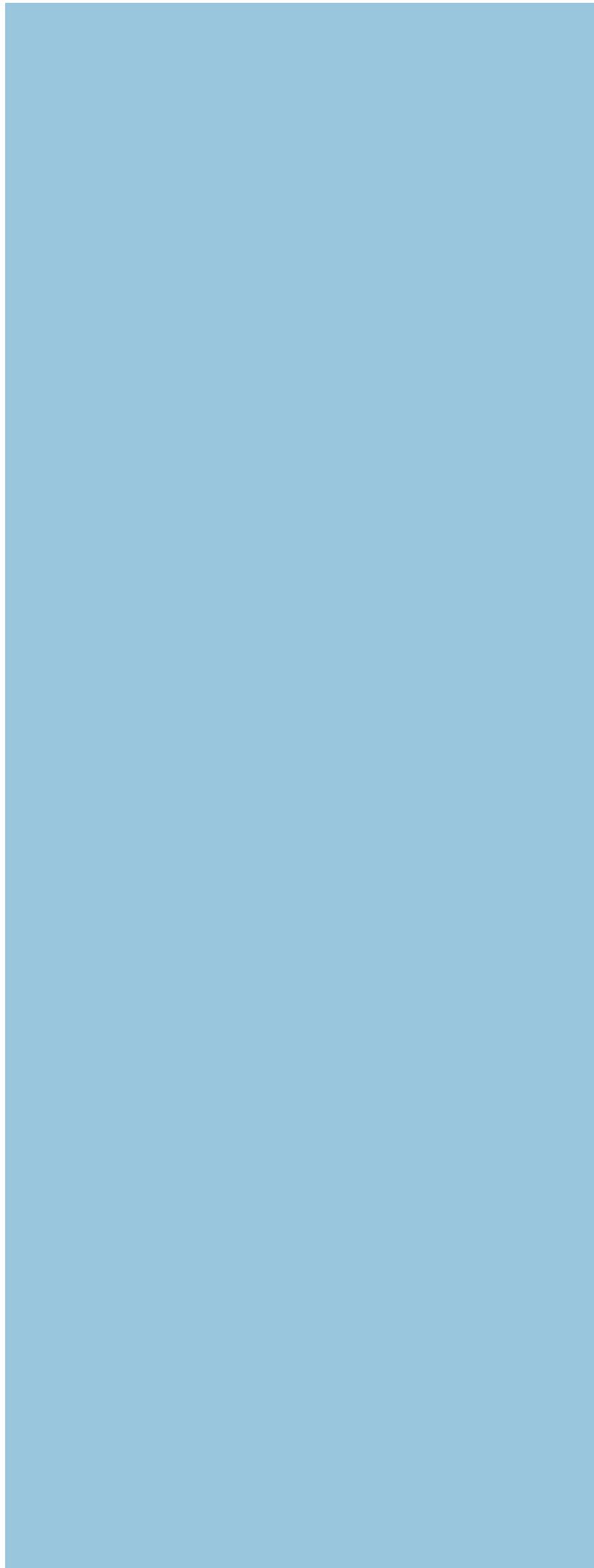
Die durch die Generalversammlung vom 19.04.2011 beschlossene verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie erfolgte am 28.04.2011 [Nennwertreduktion von CHF 3.50 am 12.07.2010]. Die Ausschüttung entsprach, bezogen auf den Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 5.0% [6.0%].

Ausblick

Die Integration der Jelmoli-Gruppe ist abgeschlossen und die rechtlichen sowie die steuerlichen Umstrukturierungen sind vollzogen. Die im Zusammenhang mit der Übernahme in Aussicht gestellten Synergieeffekte beeinflussen das Ergebnis von Swiss Prime Site positiv. Das Immobilienportfolio wird auch im Geschäftsjahr 2011 weiter optimiert. In der zweiten Jahreshälfte 2011 werden die grossen Bauprojekte Prime Tower mit Nebengebäuden Cubus und Diagonal, Platform und Stückli Business Park fertiggestellt sein. Deren Mieterträge werden sich positiv auf die Ertragslage von Swiss Prime Site auswirken.

In Anbetracht attraktiver Standorte vorwiegend in Wirtschaftszentren, hoher Gebäudequalität, vorteilhafter Finanzierungen und der bevorstehenden Fertigstellung grosser Neubauprojekte ist Swiss Prime Site überzeugt, gut positioniert zu sein und stabile und nachhaltige Erträge generieren zu können. Die Nachfrage nach hochwertigen Verkaufs- und Büroflächen an privilegierten städtischen Lagen ist intakt und begünstigt Immobiliengesellschaften mit einer überdurchschnittlich hohen Portfolioqualität.

Die Ertragsausfallquote sollte per Ende 2011 nicht über 5% und der Betriebsgewinn (EBIT vor Neubewertungseffekten) über dem Vorjahreswert liegen. Die nach wie vor tiefen Zinsen sollten sich positiv auf den Immobilienmarkt und somit auf den Kurs der Aktie der Swiss Prime Site AG auswirken. Swiss Prime Site ist zuversichtlich, das gute Ergebnis 2010 im Geschäftsjahr 2011 übertreffen zu können.





Konzernrechnung

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	4/5	203 789	211 435
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/5/18/21	765	(1 126)
Detailhandelsumsatz, netto	4/5	73 748	71 318
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4/5	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	819	9 871
Betrieblicher Ertrag		279 121	295 882
Immobilienaufwand	4/6/21	31 310	28 158
Warenaufwand	4/6	34 681	34 451
Direkter betrieblicher Aufwand		65 991	62 609
Personalaufwand	4/7	19 221	28 082
Sonstiger Betriebsaufwand	4/8	21 986	28 238
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/22/23/24	8 213	12 803
Betriebsaufwand		49 420	69 123
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/9/21	77 797	40 385
Betriebsgewinn (EBIT)		241 507	204 535
Finanzaufwand	10	61 146	73 098
Finanzertrag	10	1 547	5 692
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20/32	11 140	989
Gewinn vor Ertragssteuern		193 048	138 118
Ertragssteueraufwand	11/25/27	40 649	29 327
Gewinn		152 399	108 791
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		152 399	108 036
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen		–	755
Gewinn pro Aktie, in CHF	12	2.81	2.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	12	2.61	1.91

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
Gewinn		152 399	108 791
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	22/28	3 226	3 222
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/28	(739)	(741)
Sonstiges Ergebnis	28	2 487	2 481
Gesamtergebnis		154 886	111 272
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		154 886	110 517
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	28	–	755

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	30.06.2011	31.12.2010
Aktiven			
Flüssige Mittel	13/35	8 452	9 800
Wertschriften	35	1 242	1 285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14/35	117 138	97 486
Übrige kurzfristige Forderungen	15/35	30 854	15 595
Laufende Ertragssteuerguthaben		1 929	2 688
Vorräte	16	22 484	23 287
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17	24 916	20 405
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	18/21	98 497	130 625
Total Umlaufvermögen		305 512	301 171
Übrige langfristige Forderungen	15/35	6 375	–
Nettovorsorgeguthaben		550	–
Langfristige Finanzanlagen	19/35	2 029	2 029
Anteile an assoziierten Unternehmen	20/31	22 913	12 613
Renditeliegenschaften und Bauland	21	7 122 948	7 051 166
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	679 130	558 070
Betriebsliegenschaften	22	280 647	280 423
Mobiles Sachanlagevermögen	23	46 846	45 583
Goodwill	24	36 010	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	24	30 048	30 319
Total Anlagevermögen		8 227 496	8 016 213
Total Aktiven		8 533 008	8 317 384
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25/35	6 484	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25/35	729 861	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	25/35	32 508	30 295
Anzahlungen	25	89 077	83 216
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	25	27 312	30 152
Passive Rechnungsabgrenzungen	25	70 741	57 833
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		955 983	1 126 006
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26/35	3 646 160	3 256 351
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	35	16 875	17 411
Latente Steuerverpflichtungen	27	681 310	650 083
Nettovorsorgeverbindlichkeiten		355	355
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 344 700	3 924 200
Total Verbindlichkeiten		5 300 683	5 050 206
Aktienkapital	28	831 841	831 841
Kapitalreserven	28	1 102 308	1 292 047
Neubewertungsreserven	28	11 489	9 002
Gewinnreserven	28	1 286 687	1 134 288
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 232 325	3 267 178
Minderheitsanteile	28	–	–
Total Eigenkapital		3 232 325	3 267 178
Total Passiven		8 533 008	8 317 384

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
Gewinn		152 399	108 791
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	22/23/24	8 213	12 803
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5/18/21	(765)	1 126
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4/5	–	(4 384)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20	(11 140)	(989)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/21	(77 797)	(40 385)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		(13)	575
Finanzaufwand	10	61 146	73 098
Finanzertrag	10	(1 547)	(5 692)
Ertragssteueraufwand	11/25/27	40 649	29 327
Abnahme Vorräte	16	803	2 450
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(39 306)	(97 938)
Veränderung übriger langfristiger Forderungen	15	(6 375)	–
Veränderungen operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	25	16 807	170 884
Geleistete Zinszahlungen	10	(60 402)	(60 005)
Erhaltene Zinszahlungen	10	905	5 545
Ertragssteuerzahlungen	11	(11 553)	(12 331)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		72 024	182 875
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	21	(14 042)	(28 659)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	(100 125)	(61 279)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	22	(679)	(1 754)
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	21	32 015	71 952
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	23	(5 222)	(10 595)
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	23	–	627
Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG, zuzüglich abgegebener flüssiger Mittel	5	–	(3 550)
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	24	(301)	(878)
Devestitionen von immateriellem Anlagevermögen	24	–	310
Devestitionen von Wertschriften		8	3
Devestitionen langfristiger Finanzanlagen	19	–	363
Erhaltene Dividenden	10/20	864	1 013
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(87 482)	(32 447)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	25/26	1 213 021	639 197
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	25/26	(1 195 508)	(919 916)
Rückzahlung Wandelanleihe 2.0% 2005–2010		–	(123 400)
Emission Wandelanleihe 1.875% 2010–2015	26	–	300 000
Emission Wandelanleihe 1.875% 2011–2016	26	190 350	–
Kosten der Wandelanleihen 1.875%	26	(3 636)	(6 234)
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	28	(190 117)	–
Erwerb eigener Aktien	28	–	(44 695)
Verkauf eigener Aktien	28	–	332
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		14 110	(154 716)
Abnahme flüssiger Mittel		(1 348)	(4 288)
Flüssige Mittel Anfang Periode	13	9 800	90 473
Flüssige Mittel Ende Periode	13	8 452	86 185

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 01.01.2010		1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246
Gewinn	12/28	–	–	–	108 036	108 036	755	108 791
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	22/28	–	–	3 222	–	3 222	–	3 222
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/22/28	–	–	(741)	–	(741)	–	(741)
Sonstiges Ergebnis		–	–	2 481	–	2 481	–	2 481
Gesamtergebnis		–	–	2 481	108 036	110 517	755	111 272
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	28	–	1 662	–	–	1 662	–	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	28	–	5 408	–	–	5 408	–	5 408
Squeeze-out am 12.05.2010	28	–	32 154	51	–	32 205	(32 205)	–
Veräusserung Beteiligungen am 28.05.2010	28	–	–	–	–	–	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion am 12.07.2010	28	(190 291)	160	–	–	(190 131)	–	(190 131)
Erwerb eigener Aktien	28	–	(44 695)	–	–	(44 695)	–	(44 695)
Verkauf eigener Aktien	28	–	332	–	–	332	–	332
Bestand 30.06.2010		831 841	1 291 946	5 637	1 007 283	3 136 707	–	3 136 707
Gewinn	12/28	–	–	–	127 005	127 005	–	127 005
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	22/28	–	–	4 370	–	4 370	–	4 370
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/22/28	–	–	(1 005)	–	(1 005)	–	(1 005)
Sonstiges Ergebnis		–	–	3 365	–	3 365	–	3 365
Gesamtergebnis		–	–	3 365	127 005	130 370	–	130 370
Aktienbasierende Entschädigungen	28/31	–	517	–	–	517	–	517
Erwerb eigener Aktien	28	–	(416)	–	–	(416)	–	(416)
Bestand 31.12.2010		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	–	3 267 178

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 31.12.2010		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	–	3 267 178
Gewinn	12/28	–	–	–	152 399	152 399	–	152 399
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	22/28	–	–	3 226	–	3 226	–	3 226
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/22/28	–	–	(739)	–	(739)	–	(739)
Sonstiges Ergebnis		–	–	2 487	–	2 487	–	2 487
Gesamtergebnis		–	–	2 487	152 399	154 886	–	154 886
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	28	–	(190 136)	–	–	(190 136)	–	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	28	–	397	–	–	397	–	397
Bestand 30.06.2011		831 841	1 102 308	11 489	1 286 687	3 232 325	–	3 232 325

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 Jelmoli – The House of Brands werden die Produkte und Marken in Evaluationsverfahren ermittelt. Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Artikeln und Markennamen.

1.3 Anlagestrategie

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

Zwecks Optimierung des Ertrags ist 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 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 30.06.2011 wies die Gesellschaft einen eigenen Personalbestand von 579 [602] Mitarbeitenden aus. Diese sind im Segment Detailhandel beschäftigt.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Erläuterungen 2.8 bis 2.38 spezifisch erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen und 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.

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2011 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

IAS 32 rev.	Klassifizierung von Bezugsrechten
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente
IAS 24 rev.	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IFRIC 14	Vorauszahlungen einer Mindestdotierungsverpflichtung
Diverse	Annual Improvement Project (Mai 2010)

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

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

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 12 rev.	Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	*	01.01.2012	Geschäftsjahr 2012
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte	*	01.07.2011	Geschäftsjahr 2012
IAS 1 rev.	Darstellung des sonstigen Ergebnisses	*	01.07.2012	Geschäftsjahr 2013
IAS 19 rev.	Leistungen an Arbeitnehmer	***	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 10	Konzernabschlüsse	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 9	Finanzinstrumente	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013

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

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

*** Durch die Aufhebung der Korridormethode wird diese Änderung Auswirkungen auf die Konzernrechnung haben.

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 Aufwände 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 (Discounted-Cashflow-Methode) erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten 10 Jahre wird eine detailliertere Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von derzeit 1.0% [1.0% am 31.12.2010] 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 5 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 werden die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner AG erhobenen Benchmarks sowie mittels Vergleichsobjekten 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 Diskontsätze 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 «fair value» der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Renditeliegenschaften, des Baulands und der Betriebsliegenschaften sind in den Erläuterungen 21 «Renditeliegenschaften» und 22 «Betriebsliegenschaften» ersichtlich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit vorgesehener Nutzung als Renditeliegenschaften sind 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 Bebauungen, Zeitplans, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden berücksichtigt, soweit sie konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit sie plausibel erscheinen. Die Bandbreite der angewendeten Diskontierungssätze wird in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» offengelegt.

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

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

Für Goodwill und Markennamen mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden im mindestens jährlich vorgenommenen Impairment-Test Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde gelegt. Wichtige Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontierungssätze. 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. Das heisst, dass allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer 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 latente Steuerguthaben aktiviert, welche mit grösster Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in der Erläuterung 27 «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) 8 [11] Gesellschaften. Eine Übersicht über die bedeutenden Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 32 «Bedeutende Tochtergesellschaften» aufgeführt.

Rückwirkend per 01.01.2011 wurden die drei Immobiliengesellschaften Jelmoli EKZ AG, SPS Immobilien AG und Tivona 009 AG in die Jelmoli Immobilien AG fusioniert. Die Jelmoli Immobilien AG wurde in SPS Immobilien AG umfirmiert. Die Jelmoli International B.V., Amsterdam/NL, wurde in der Berichtsperiode liquidiert. Zudem wurde im Mai 2011 die Clouds Gastro AG gegründet. Im Vorjahr wurde die Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010 verkauft.

Grundlage der Konsolidierung bilden die nicht revidierten Halbjahresrechnungen der Konzerngesellschaften per 30.06.2011, welche nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften 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 Konzernergebnis beziehungsweise am Konzerngesamtergebnis wird in der Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Konzerngesamtergebnisrechnung sowie im Konzerneigenkapitalnachweis separat ausgewiesen. Käufe von Minderheitsanteilen werden erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht.

2.5 Kapitalkonsolidierung

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

2.6 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 8 «Geschäftssegmente» nach dem «management approach». Der Hauptentscheidungsträger von Swiss Prime Site ist die Geschäftsleitung. Seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe ist die Geschäftstätigkeit in zwei berichtspflichtige Segmente unterteilt (Immobilien, umfassend Kauf und Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften, sowie Detailhandel, umfassend Verkaufsaktivitäten im Detailhandel sowie Hotel- und Restaurantbetrieb). 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, bilanziert. Die Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen des Segments Immobilien unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien. Diejenigen des Segments Detailhandel werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko wertberichtigt.

2.11 Delkredere

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

2.12 Vorräte

Die Vorräte werden zu durchschnittlichen Einstandspreisen bilanziert, 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 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 bilanziert. 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 in der Konzernerfolgsrechnung ausgewiesen. Die darauf anfallenden latenten Steuerpflichtungen 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 werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist; darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzern-erfolgsrechnung belastet. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich.

Am 01.07.2010 erfolgte eine Anpassung der Nutzungsdauern der Liegenschaft Seidengasse 1, Jelmoli – The House of Brands, in Zürich von 60 auf 100 Jahre und der Mieterausbauten und des Mobiliars von 10 auf 8 Jahre. Somit erfolgen planmässige Abschreibungen über einen Zeitraum von 100 Jahren bei der Liegenschaft Jelmoli – The House of Brands und von 60 Jahren bei den übrigen Betriebsliegenschaften. In der aktuellen Berichtsperiode führten die Erhöhung der Nutzungsdauer der Betriebsliegenschaft Jelmoli – The House of Brands von 60 auf 100 Jahre zu um CHF 0.611 Mio. reduzierten Abschreibungen und die Reduktion der Nutzungsdauer von Mieterausbauten und Mobiliar von 10 auf 8 Jahre zu einem erhöhten Abschreibungsbedarf von CHF 0.939 Mio.

2.19 Mobiles Sachanlagevermögen

Mobiles Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und allfälliger Wertminderungen bilanziert. Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden direkt der Konzern-erfolgsrechnung belastet. Abschreibungen werden nach der linearen Methode aufgrund der wirtschaftlichen Nutzungsdauer berechnet.

2.20 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

Das immaterielle Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich Amortisationen und allfälliger Wertminderungen bilanziert und enthält Goodwill, Software, die von Dritten in Lizenz übernommen beziehungsweise von Dritten oder selbst entwickelt wurde, sowie Kundenbeziehungen und Markennamen. Die Amortisationsdauer beträgt für Software 5 und für die Kundenbeziehungen 10 Jahre (linear). Beim aktuell bilanzierten Markennamen wird analog Goodwill von einer unbegrenzten Nutzungsdauer ausgegangen.

2.21 Abschreibungen

Die Nutzungsdauern der Anlagen sind wie folgt:

	Jahre
Betriebsliegenschaft Jelmoli – The House of Brands, Seidengasse 1, Zürich	100
Übrige Betriebsliegenschaften	60
Betriebseinrichtungen	20
Mieterausbauten	8
Mobilien	8
Computer und Software	5
Kundenbeziehungen	10
Goodwill und Marken	unbegrenzt

2.22 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen inklusive Goodwill

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen 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 den realisierbaren Wert.

Goodwill und übriges immaterielles Anlagevermögen mit unbegrenzter 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. Diese werden in der Regel linear über die Vertragsdauer in der Konzernerfolgsrechnung 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 Baurechts- 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 die 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 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.

2.25 Finanzverbindlichkeiten

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

2.26 Übrige Finanzverbindlichkeiten (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 bei einem negativen «fair value» in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die nicht realisierten sowie realisierten Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 35 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

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 Wandelanleihen

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 den Fremd- und Eigenkapitalkomponenten 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 der Gesellschaft ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften werden, soweit sie frühere Wertminderungen 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 wird 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 beschlossen und anschliessend bezahlt werden, als Gewinnverwendung behandelt. Es ist in der Regel vorgesehen, 60% bis 80% vom Ergebnis vor Neubewertung auszuzahlen.

2.33 Personalvorsorge

Die Konzerngesellschaften 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 Vorsorgevermögen und -verpflichtungen 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 als Nettovorsorgeguthaben aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen oder allfälligen Rückerstattungen im Sinne von IFRIC 14 «IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen 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, Beteiligungen und 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 Übergang von Nutzen und Gefahr 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 Zinsaufwände und Zinserträge 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 und die durch sie verwalteten Immobilienprodukte, die Vorsorge Stiftungen der Gruppe sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

Unter Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.38 Ergebnis pro Aktie

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

3 UMSTRUKTURIERUNGEN

Rückwirkend per 01.01.2011 wurden die drei Immobiliengesellschaften Jelmoli EKZ AG, SPS Immobilien AG und Tivona 009 AG in die Jelmoli Immobilien AG fusioniert. Gleichzeitig wurde die Jelmoli Immobilien AG in SPS Immobilien AG umbenannt.

Im ersten Halbjahr wurde die Clouds Gastro AG, die Betriebsgesellschaft für das Restaurant in der obersten Etage des Prime Tower, gegründet. Die Eröffnung des Restaurants wird voraussichtlich Ende November 2011 stattfinden. Diese Gesellschaft wird dem Segment Detailhandel zugeordnet.

Zudem wurde in der Berichtsperiode die Jelmoli International B.V., Amsterdam/NL, liquidiert.

Eine Darstellung der Konzerngesellschaften ist in Erläuterung 32 «Bedeutende Tochtergesellschaften» ersichtlich.

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und aus dem Detailhandel. Für die Beurteilung der Ertragskraft und der Vermögenslage jedes Segments werden die Konzernabschlussdaten aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien und Detailhandel.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2011	01.01.– 30.06.2010
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	203 789	211 435	(18 523)	(17 443)
– davon mit Dritten und Nahestehenden	203 789	211 435	–	–
– davon mit dem anderen Segment	–	–	(18 523)	(17 443)
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	765	(1 126)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	73 748	71 318	–	–
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384	–	–
Übriger betrieblicher Ertrag	819	9 871	(1 284)	(2 617)
Betrieblicher Ertrag	279 121	295 882	(19 807)	(20 060)
Immobilienaufwand	31 310	28 158	–	–
Warenaufwand	34 681	34 451	–	–
Direkter betrieblicher Aufwand	65 991	62 609	–	–
Personalaufwand	19 221	28 082	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	21 986	28 238	(19 807)	(20 060)
Abschreibungen und Amortisationen	8 202	12 803	3 670	6 390
Wertminderungen Betriebsliegenschaften	11	–	11	–
Betriebsaufwand	49 420	69 123	(16 126)	(13 670)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	77 797	40 385	455	3 168
Betriebsgewinn (EBIT)	241 507	204 535	(3 226)	(3 222)
Finanzaufwand	61 146	73 098		
Finanzertrag	1 547	5 692		
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	11 140	989		
Gewinn vor Ertragssteuern	193 048	138 118		

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

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2011 Total Segmente	01.01.– 30.06.2010 Total Segmente	01.01.– 30.06.2011 Segment Immobilien	01.01.– 30.06.2010 Segment Immobilien	01.01.– 30.06.2011 Segment Detailhandel	01.01.– 30.06.2010 Segment Detailhandel
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	222 312	228 878	213 295	220 135	9 017	8 743
– davon mit Dritten und Nahestehenden	203 789	211 435	194 772	202 692	9 017	8 743
– davon mit dem anderen Segment	18 523	17 443	18 523	17 443	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	765	(1 126)	765	(1 126)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	73 748	71 318	–	–	73 748	71 318
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384	–	–	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	2 103	12 488	391	4 106	1 712	8 382
Betrieblicher Ertrag	298 928	315 942	214 451	223 115	84 477	92 827
Immobilienaufwand	31 310	28 158	31 310	28 158	–	–
Warenaufwand	34 681	34 451	–	–	34 681	34 451
Direkter betrieblicher Aufwand	65 991	62 609	31 310	28 158	34 681	34 451
Personalaufwand	19 221	28 082	710	3 703	18 511	24 379
Sonstiger Betriebsaufwand	41 793	48 298	15 817	21 621	25 976	26 677
Abschreibungen und Amortisationen	4 532	6 413	321	773	4 211	5 640
Wertminderungen Betriebsliegenschaften	–	–	–	–	–	–
Betriebsaufwand	65 546	82 793	16 848	26 097	48 698	56 696
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	77 342	37 217	77 342	37 217	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	244 733	207 757	243 635	206 077	1 098	1 680

Im Vorjahr war die Jelmoli Bonus Card AG bis zu ihrem Verkauf am 28.05.2010 im Segment Detailhandel enthalten.

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Ertrag aus Immobilien	204 554	210 309
Detailhandelsertrag	68 798	66 618
Kreditkartenertrag	–	6 821
Ertrag aus Hotellerie	4 950	4 700
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	819	3 050
Total betrieblicher Ertrag	279 121	295 882

Im Vorjahr war der Ertrag aus der verkauften Jelmoli Bonus Card AG vom 01.01. bis 28.05.2010 enthalten.

Segmentbilanz

in CHF 1 000	30.06.2011 Total Konzern	31.12.2010 Total Konzern	30.06.2011 Eliminationen	31.12.2010 Eliminationen
Total Aktiven	8 533 008	8 317 384	(38 315)	(31 217)
Total Verbindlichkeiten	5 300 683	5 050 206	(38 315)	(31 217)
Investitionen ins Anlagevermögen	120 369	230 778	–	–

in CHF 1 000	30.06.2011 Total Segmente	31.12.2010 Total Segmente	30.06.2011 Segment Immobilien	31.12.2010 Segment Immobilien	30.06.2011 Segment Detailhandel	31.12.2010 Segment Detailhandel
Total Aktiven	8 571 323	8 348 601	8 453 241	8 241 161	118 082	107 440
Total Verbindlichkeiten	5 338 998	5 081 423	5 273 146	5 025 763	65 852	55 660
Investitionen ins Anlagevermögen	120 369	230 778	114 846	201 290	5 523	29 488

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	214 386	220 282
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	(654)	(425)
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	524	495
Abschreibung von Forderungen	(107)	(74)
Leerstände	(10 360)	(8 843)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	203 789	211 435
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	765	(1 126)
Detailhandelsumsatz, brutto	79 279	73 680
Rabatte	(5 518)	(2 369)
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	(12)	–
Nettoveränderung Delkredere aus Pauschalbewertung	–	3
Abschreibung von Forderungen	(1)	–
Wieder eingebrachte Forderungen	–	4
Detailhandelsumsatz, netto	73 748	71 318
Verkaufserfolg aus Veräußerung Beteiligung, netto	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	819	9 871
Total betrieblicher Ertrag	279 121	295 882

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen belief sich auf CHF 203.789 Mio. [CHF 211.435 Mio.], wobei es sich bei CHF 6.559 Mio. [CHF 6.389 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten) handelte. Im Ertrag aus Vermietung sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2011 [01.01.2010] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 408 229 m² [1 512 822 m²] erwirtschaftet. Diese unterteilte sich in 1 386 908 m² [1 487 006 m²] Kommerzfläche und in 21 321 m² [25 816 m²] Wohnfläche.

Die Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste und Abschreibungen) in der Berichtsperiode betrugen CHF 10.597 Mio. [CHF 8.847 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 4.9% [4.0%] entsprach. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 87.

Als zweites Geschäftssegment gilt der Detailhandel. Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 73.748 Mio. [CHF 71.318 Mio.].

Der Verkaufserfolg Beteiligungen im Vorjahr resultierte aus dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010.

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 0.819 Mio. [CHF 9.871 Mio.] beinhaltet diverse Einnahmen aus dem Immobilien- beziehungsweise dem Dienstleistungsbereich. Im Vorjahr waren in dieser Position die Einnahmen aus der Jelmoli Bonus Card AG bis 28.05.2010 enthalten.

Per 30.06.2011 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Mietertrags und Baurechtszinsertrags der Renditeliegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2011	Zukünftiger	30.06.2010	Zukünftiger
	Anteil in %	Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %	Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	15.5	65 100	16.8	73 250
Über 1 Jahr	11.5	48 457	11.8	51 039
Über 2 Jahre	6.7	28 097	12.4	53 707
Über 3 Jahre	11.6	48 558	6.8	29 334
Über 4 Jahre	7.8	32 771	8.9	38 744
Über 5 Jahre	6.3	26 724	3.6	15 489
Über 6 Jahre	5.0	20 918	2.9	12 428
Über 7 Jahre	3.5	14 585	4.4	19 071
Über 8 Jahre	4.2	17 468	3.2	14 058
Über 9 Jahre	6.8	28 616	3.9	16 956
Über 10 Jahre	21.1	88 768	25.3	109 498
Total	100.0	420 062	100.0	433 574

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt.

Per Stichtag 30.06.2011 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 29.0% [30.0%] des künftigen jährlichen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2011		30.06.2010
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	9.6	Coop	9.7
Migros	5.6	UBS	6.2
UBS	5.2	Migros	5.3
Credit Suisse Group	4.7	Swisscom	4.5
Swisscom	3.9	Credit Suisse Group	4.3

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	Liegen- schafts- typ*	«Fair value» CHF 1 000	Eigen- tums- anteil**	Grund- stücks- fläche m ²	Baujahr	Renova- tionsjahr	Leer- stands- quote %	Nutzfläche m ²
1	Zürich , Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	680 090	1	6 514	1896	2009/ 2010	–	32 494
2	Genève , Rue du Rhône 48–50	2	385 100	1	5 166	1921	2002	0.2	33 365
3	Zürich , Hardstrasse 201/ Prime Tower	3	370 350	1	10 416	2008– 2011	–	–	n.a.
4	Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	2	356 380	1	46 416	2009	–	6.1	54 842
5	St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	279 410	2	33 106	2008	–	4.0	39 948
6	Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	2	257 960	3	20 602	2002	–	–	33 344
7	Genève , Place du Molard 2–4	2	200 370	1	1 718	1690	2002	1.0	7 158
8	Zürich , Sihlcity	2	186 210	2	10 162	2007	–	0.9	23 647
9	Basel , Messeplatz 12/Messturm	2	183 230	3	1 230	2003	–	–	24 101
10	Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	2	158 970	1	57 940	1985	2003	0.2	34 764
11	Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	155 980	1	10 754	2001	–	–	23 436
12	Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	146 540	1	14 372	1956	2002	2.1	34 998
13	Zürich , Fraumünsterstrasse 16	2	140 850	1	2 475	1901	1990	9.9	8 587
14	Zürich , Maagplatz1/Plattform	3	136 640	1	5 942	2009– 2011	–	–	n.a.
15	Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2	127 540	1	8 981	2003	–	–	19 951

* 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 Alleineigentum

2 Miteigentum

3 Alleineigentum im Baurecht

Weitere Detailangaben zu den 15 vorangehend erwähnten Liegenschaften

Nr.	Läden			Büros, 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	41	20 300	62.5	7	1 316	4.1	12	4 459	13.7	46	3 984	12.3	16	2 435	7.5	-	-	-
2	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	22	3 015	9.0	23	2 036	6.1	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	112	33 208	60.6	13	4 601	8.4	20	9 358	17.1	84	6 567	12.0	30	1 108	2.0	-	-	-
5	52	22 925	57.4	9	3 762	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	26	3 918	9.8	-	-	-
6	57	18 678	56.0	2	311	0.9	10	4 327	13.0	42	5 921	17.8	56	4 107	12.3	-	-	-
7	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	-	-	-
8	86	10 013	42.3	26	5 870	24.8	17	4 463	18.9	94	1 806	7.6	40	1 075	4.5	16	420	1.8
9	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	-	-	-
10	42	29 879	85.9	4	784	2.3	4	1 292	3.7	19	2 693	7.7	8	116	0.3	-	-	-
11	-	-	-	13	21 590	92.1	-	-	-	4	1 775	7.6	1	71	0.3	-	-	-
12	20	8 296	23.7	91	20 022	57.2	2	283	0.8	48	5 199	14.9	16	1 198	3.4	-	-	-
13	1	1 317	15.3	9	6 446	75.1	-	-	-	21	824	9.6	2	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	20	18 165	91.0	-	-	-	5	1 786	9.0	-	-	-	-	-	-

Die Angaben zu den Nutzflächen der Liegenschaften im Bau (Hardstrasse 201/Prime Tower und Maagplatz 1/Plattform in Zürich) werden erst nach der Umgliederung in Renditeliegenschaften erfasst.

6 DIREKTER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Liegenschaftsaufwand	21 591	19 916
Baurechtszinsen	1 418	1 946
Aufwand für Drittleistungen	8 301	6 296
Total Immobilienaufwand	31 310	28 158
Total Warenaufwand	34 681	34 451
Total direkter betrieblicher Aufwand	65 991	62 609

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 10.595 Mio. [CHF 10.264 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 6.355 Mio. [CHF 4.372 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 3.914 Mio. [CHF 4.500 Mio.] sowie Fremdmieten von CHF 0.727 Mio. [CHF 0.780 Mio.] an.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 1.418 Mio. [CHF 1.946 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 6.136 Mio. [CHF 5.069 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonorare. Gesamthaft betrug der durchschnittliche Honorarsatz per 30.06.2011 3.0% [3.2%] des Nettoertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften, welche durch Immobilienverwaltungen bewirtschaftet wurden. Weitere CHF 0.440 Mio. [CHF 0.377 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch Wüest & Partner AG und CHF 1.725 Mio. [CHF 0.850 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.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Löhne und Gehälter	15 543	21 965
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	497	786
Sozialaufwand	1 635	1 656
Personalvorsorge	538	1 412
Diverse Personalaufwände	950	2 170
Spesen Personal und Verwaltungsrat	58	93
Total Personalaufwand	19 221	28 082
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	579	602

Swiss Prime Site beschäftigte am 30.06.2011 579 [602] Mitarbeitende. Der Personalaufwand zeigt die Löhne des Segments Detailhandel, Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen gegenüber Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management. Das Portfoliomanagement von Swiss Prime Site ist Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen sind in den Verwaltungskosten in den Erläuterungen 8 «Sonstiger Betriebsaufwand» sowie 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen. Das Jelmoli-Immobilienportfolio wurde bis Ende des ersten Quartals 2010 von Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe verwaltet.

Personalvorsorge der ehemaligen Jelmoli-Gruppe und der neu gegründeten Betriebsgesellschaft

Clouds Gastro AG

Für die Angestellten des Bereichs Detailhandel der ehemaligen Jelmoli-Gruppe existieren zur Altersvorsorge eine Pensionskasse sowie eine Wohlfahrtsstiftung. Diese beiden Pläne werden nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne qualifiziert. Die Verpflichtungen und Kosten wurden versicherungsmathematisch gemäss den Vorschriften von IAS 19 berechnet und entsprechend verbucht. Per 01.04.2010 wechselten die Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien zu Credit Suisse AG beziehungsweise zu Wincasa AG. Das bewirkte eine Teilliquidation der Personalvorsorgekasse. Deren finanzielle Abwicklung ist im ersten Halbjahr 2011 vollzogen worden. Per 31.12.2010 sind die Mitarbeitenden der verkauften Jelmoli Bonus Card AG aus den Pensionskassen ausgetreten. Die dadurch notwendigen Teilliquidationen werden im zweiten Halbjahr 2011 umgesetzt. Die Auswirkungen auf das Planvermögen der betroffenen Stiftungen sind bekannt. Aufgrund der aktualisierten Einschätzung wurde der zukünftige Nutzen für den Arbeitgeber aus der verbleibenden Überdeckung aktiviert, was keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz und die Konzern-erfolgsrechnung hatte.

Personalvorsorge der ehemaligen 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 wurden versicherungsmathematisch gemäss den Vorschriften von IAS 19 berechnet und entsprechend verbucht.

8 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Raumaufwand	850	1 762
Aufwand mobile Sachanlagen	1 364	2 193
Sachversicherungen, Gebühren	475	2 075
Kapitalsteuern	2 409	1 504
Verwaltungsaufwand	12 146	13 361
Revisions- und Beratungsaufwand	1 933	2 444
Werbung	2 809	4 899
Total sonstiger Betriebsaufwand	21 986	28 238

Der Raumaufwand beinhaltet Mieten an Dritte von CHF 0.007 Mio. [CHF 0.113 Mio.] sowie Nebenkosten inklusive Reinigung, Energie und Wasser von CHF 0.843 Mio. [CHF 1.649 Mio.].

Der Aufwand mobile Sachanlagen enthielt 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.

Der Verwaltungsaufwand zeigte die Management Fee netto (nach Abzug der Vorsteuern) für die Ausführung, die Überwachung und die Betreuung der finanziellen Angelegenheiten von Swiss Prime Site durch die nahestehende Credit Suisse AG von CHF 10.332 Mio. [CHF 9.017 Mio.]. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 1.393 Mio. [CHF 1.745 Mio.] sowie CHF 0.000 Mio. [CHF 0.035 Mio.] Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe. Die Revisionshonorare betragen CHF 0.540 Mio. [CHF 0.664 Mio.].

Die Abnahme des Werbeaufwands war vorwiegend auf den Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG zurückzuführen.

9 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Aufwertungen	143 460	56 353
Abwertungen	(65 663)	(15 968)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	77 797	40 385

Gemäss IAS 40 sind die Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften zum «fair value» zu bilanzieren. Das Gesamtportfolio (ohne Betriebsliegenschaften) erfuhr in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 77.797 Mio. [CHF 40.385 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» enthalten.

10 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Zinsaufwand	61 145	67 024
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	–	5 493
Anderer Finanzaufwand	1	581
Total Finanzaufwand	61 146	73 098

Der Finanzaufwand wurde sowohl an die nahestehende Credit Suisse-Gruppe als auch an Dritte vergütet. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 25 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 26 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»).

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Zinsertrag	521	5 099
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	24	191
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	502	10
Anderer Finanzertrag	500	392
Total Finanzertrag	1 547	5 692

Der Zinsertrag des Vorjahrs stammte im Wesentlichen aus dem im Mai 2010 verkauften Kreditkartengeschäft. Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen bei Nahestehenden und Dritten erzielt (siehe Erläuterungen 13 «Flüssige Mittel» und 19 «Langfristige Finanzanlagen»).

11 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	9 335	12 016
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	827	24
Total laufende Ertragssteuern	10 162	12 040
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	34 405	17 324
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(904)	(3 577)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(3 892)	(3 245)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	–	5 347
Übrige latente Steuern	878	1 438
Total latente Steuern	30 487	17 287
Total Ertragssteuern	40 649	29 327

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 gegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs und übrige latente Steuern. Latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen wurden im Vorjahr infolge der Verlustverrechnung aufgelöst. 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 folgende Tabelle zeigt, aus welchen Gründen die effektive Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 23% abwich.

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Gewinn vor Ertragssteuern	193 048	138 118
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	44 401	31 767
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	(12 671)	(5 550)
Ertragssteuern Vorjahre	827	24
Veränderung latenter Steuerguthaben und Verwendung von Verlustvorträgen, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden	(40)	(2 327)
Steuerneutrale Erträge und Aufwendungen	8 485	5 413
Übrige Effekte	(353)	–
Total Ertragssteuern	40 649	29 327

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 5.7% bis 18.0% [8.4% bis 18.0%] zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, welche über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei Sätze zwischen 4.0% und 25.0% [5.0% bis 25%] zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. 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 34.405 Mio. [CHF 17.324 Mio.]. Die latenten Steuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 0.739 Mio. [CHF 0.741 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 30.487 Mio. [CHF 17.287 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Die gesamten latenten Steuerguthaben wurden im Vorjahr aufgelöst, da die entsprechenden Verlustvorträge mit Gewinnen verrechnet wurden.

Latente Steuerguthaben

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	3 129	3 305
Möglicher Steuereffekt auf unberücksichtigten steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssteuersatz von 23%	720	760
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	–	–
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	–	–
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	720	760

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:

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Unter 1 Jahr	60	–
Nach 1 Jahr	929	236
Nach 2 Jahren	547	929
Nach 3 Jahren	155	547
Nach 4 Jahren	627	155
Nach 5 Jahren	811	627
Nach 6 Jahren	–	811
Nach 7 und mehr Jahren	–	–
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	3 129	3 305

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

Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Ausgegebene Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	54 368 714	54 368 714
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	(44 037)	(300 794)
Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	54 324 677	54 067 920

Durchschnittlicher gewichteter Gewinn und NAV pro Aktie

in CHF 1	30.06.2011	30.06.2010
Gewinn pro Aktie, gewichtet	2.81	2.00
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	2.61	1.91
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	72.04	69.64
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	59.50	57.74

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 152.399 Mio. [CHF 108.036 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 155.639 Mio. [CHF 111.105 Mio.]. Die durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien von 54 324 677 [54 067 920] erhöhte sich um die gewichtete Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 5 363 155 [3 999 165] auf 59 687 832 [58 067 085] Aktien.

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

	30.06.2011 Anzahl Wandelpreis in CHF möglicher Aktien	30.06.2010 Anzahl Wandelpreis in CHF möglicher Aktien
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 300.000 Mio.	71.89 4 173 042	71.89 3 999 165
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	83.97 1 190 113	– –

Es wurde keine Wandlung ausgeübt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich in Erläuterung 26 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Kassenbestände	1 375	1 791
Sichtguthaben bei Dritten	790	620
Sichtguthaben bei Nahestehenden	6 287	7 389
Total flüssige Mittel	8 452	9 800

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

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	116 921	94 546
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	2 016	4 609
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	118 937	99 155
Wertminderungen	(1 799)	(1 669)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117 138	97 486

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	30.06.2011 Brutto- forderungen	30.06.2011 Delkredere	31.12.2010 Brutto- forderungen	31.12.2010 Delkredere
Noch nicht fällig	102 891		87 424	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	4 741		2 224	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	4 103		2 760	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	611		757	
Fällig seit über 120 Tagen	6 591		5 990	
Total Bruttoforderungen und Delkredere	118 937	1 799	99 155	1 669

Bei den noch nicht fälligen Forderungen handelte es sich grösstenteils um Forderungen aus aufgelaufenen Nebenkosten der aktuellen Nebenkostenperiode.

Entwicklung des Delkredere

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Delkredere zu Beginn der Periode	1 669	1 187
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	654	1 642
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	(524)	(1 160)
Total Delkredere am Ende der Periode	1 799	1 669

15 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	107	41
Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden	19 852	8 194
Total Kontokorrentforderungen	19 959	8 235
Andere Forderungen	2 394	249
Verrechnungssteuerguthaben	1 240	932
Vorsteuerguthaben MWST	7 261	6 179
Total übrige kurzfristige Forderungen	30 854	15 595
Übrige langfristige Forderungen	6 375	–
Total übrige langfristige Forderungen	6 375	–

Die Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden enthielten Forderungen gegenüber Personalvorsorgestiftungen der Jelmoli-Gruppe von CHF 0.000 Mio. [CHF 0.006 Mio.] und Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen von CHF 19.852 Mio. [CHF 8.188 Mio.]. Die Liegenschaftsverwaltungen übertragen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

Die übrigen langfristigen Forderungen von CHF 6.375 Mio. [CHF 0.000 Mio.] resultierten aus dem Verkauf der im Februar 2011 übernommenen Algerien-Investition.

16 VORRÄTE

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Handelswaren	23 201	24 010
Übrige Vorräte	163	157
Wertminderungen	(880)	(880)
Total Vorräte	22 484	23 287

In den Vorräten sind Waren aus dem Detailhandel enthalten.

17 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Aktive Rechnungsabgrenzungen	24 916	20 405
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	24 916	20 405

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzins- und Nebenkostenforderungen) von CHF 19.658 Mio. [CHF 17.553 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	30.06.2011	31.12.2010
Belp , Aemmenmattstrasse 43	19 500	19 480
Burgdorf , Industrie Buchmatt	14 440	14 680
Frick , Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	20 390	20 190
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	7 694	7 775
Interlaken , Rosenstrasse 9, verkauft	–	992
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	1 519	1 519
Losone , Via Locarno/Via Truscio	895	–
Mägenwil , Birrfeldstrasse/Parzelle Nord, verkauft	–	2 670
Moosseedorf , Moosseestrasse 21	1 935	1 935
Moosseedorf , Moosseestrasse 23	4 480	4 745
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	4 451	4 422
Romanshorn , Alleestrasse 27, verkauft	–	750
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2, verkauft	–	973
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	10 000	9 947
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22, verkauft	–	11 180
Spreitenbach , Müslistrasse 44	4 750	4 791
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	3 453	3 454
Wangen b. Olten , Rickenbacherfeld	–	1 487
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11, verkauft	–	2 035
Zofingen , Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20	4 054	4 051
Zofingen , Pfistergasse 22	936	899
Zürich , Kreuzstrasse 54, verkauft	–	12 650
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	98 497	130 625

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

Die zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften werden analog den im Anlagevermögen ausgewiesenen Renditeliegenschaften zum «fair value» bilanziert. Beim Verkaufsabschluss wird die Zahlung durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen 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	30.06.2011	31.12.2010
Darlehen	688	688
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 341	1 341
Total langfristige Finanzanlagen	2 029	2 029

Bei den Darlehen handelte es sich um drei [drei] fix verzinsliche Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 12 [13] Jahren und einem Zinssatz von 0% bis 8%.

Die übrigen langfristigen Finanzanlagen waren 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	30.06.2011	31.12.2010
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 246	2 249
Parkgest Holding SA, Genève	8 701	8 976
Parking Riponne S.A., Lausanne	1 666	1 633
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	12 613	12 858
Anteiliges Ergebnis der Periode	11 140	1 978
Abzüglich erhaltene Dividenden	(840)	(2 223)
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	22 913	12 613

Die im anteiligen Ergebnis der Periode enthaltene Wertanpassung der assoziierten Unternehmen erfolgte aufgrund neuer Informationen, welche eine detaillierte Ermittlung des «fair value» zuliessen.

21 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale	Total
Bestand 01.01.2010	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
Folgeinvestitionen	11	21 084	247	47	21 389	86 387	107 776
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(2 662)	94 488	25 773	(117 599)	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Aktiven in Renditeliegenschaften	–	32 623	–	(32 623)	–	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften zu Liegenschaften im Bau****	–	(16 120)	–	–	(16 120)	16 120	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften**	–	145 443	–	–	145 443	–	145 443
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften***	–	(336)	–	–	(336)	–	(336)
Abgänge aus Verkauf	(13 212)	(177 169)	(46 447)	(29 480)	(266 308)	–	(266 308)
Positive «fair value»-Anpassung	(1)	113 049	9 366	902	123 316	18 524	141 840
Negative «fair value»-Anpassung	(468)	(92 886)	54	(2 347)	(95 647)	(181)	(95 828)
Saldo «fair value»-Anpassung zweites Halbjahr 2010	(469)	20 163	9 420	(1 445)	27 669	18 343	46 012
Bestand 31.12.2010	35 380	6 704 314	311 472	130 625	7 181 791	558 070	7 739 861
Folgeinvestitionen	–	13 388	24	630	14 042	100 125	114 167
Übertrag Bauland in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(895)	–	–	895	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Aktiven in Bauland*****	1 458	–	–	(1 458)	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	(31 250)	(31 250)	–	(31 250)
Positive «fair value»-Anpassung	1 802	112 397	5 469	269	119 937	23 523	143 460
Negative «fair value»-Anpassung	(7)	(61 657)	(197)	(1 214)	(63 075)	(2 588)	(65 663)
Saldo «fair value»-Anpassung erstes Halbjahr 2011	1 795	50 740	5 272	(945)	56 862	20 935	77 797
Bestand 30.06.2011	37 738	6 768 442	316 768	98 497	7 221 445	679 130	7 900 575

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

** Umgliederung diverser Betriebsliegenschaften in Renditeliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 22 «Betriebsliegenschaften»

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

**** Zürich, Hardstrasse/Maaghof, wurde 2010 infolge des geplanten Neubauprojekts in die Liegenschaften im Bau umgegliedert (ehemals Teil der Renditeliegenschaft Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof & Event)

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

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegenschaf- ten	Liegens- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total
Brandversicherungswerte*							
Am 01.01.2010	2 951	5 430 518	298 860	250 406	5 982 735	316 491	6 299 226
Am 01.01.2011	3 161	5 535 480	254 156	186 985	5 979 782	471 757	6 451 539
Am 30.06.2011	13 435	5 461 857	299 957	138 891	5 914 140	583 730	6 497 870
Nettomieterttrag							
01.01.–30.06.2010	173	190 999	8 981	9 760	209 913	1 522	211 435
01.01.–30.06.2011	158	188 906	8 720	2 697	200 481	3 308	203 789
Leerstands- und Inkassoverluste in %							
01.01.–30.06.2010	0.3	3.0	5.5	20.0	4.0	–	4.0
01.01.–30.06.2011	–	4.7	4.5	23.9	5.0	–	4.9
Verkaufserfolge							
01.01.–30.06.2010 Gewinne	–	741	58	519	1 318	–	1 318
01.01.–30.06.2010 Verluste	–	–	–	(2 444)	(2 444)	–	(2 444)
01.01.–30.06.2011 Gewinne	–	–	–	1 996	1 996	–	1 996
01.01.–30.06.2011 Verluste	–	–	–	(1 231)	(1 231)	–	(1 231)

* 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 Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften, der Liegenschaften im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.5% bis 5.9% [3.6% bis 5.9%].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 14 [21] Renditeliegenschaften für den Verkauf bestimmt.

Sensitivität des «fair value»

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekten und Entwicklungsarealen) mit einem aktuellen «fair value» per Stichtag von CHF 7 463.5 Mio. («fair value» des gesamten Portfolios CHF 8 181.2 Mio.) berücksichtigt.

Eine Veränderung des «fair value» kann sich aus Veränderungen verschiedener Markt- und Objektfaktoren beziehungsweise mehrerer Bewertungsparameter ergeben: Veränderungen der Mieterträge, Liegenschaftskosten und 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 präsentiert sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
Gemittelter Diskontierungssatz			
4.2%	6.6	492 600	7 956 100
4.3%	4.3	320 900	7 784 400
4.4%	2.1	156 700	7 620 200
4.5% (Bewertung per 30.06.2011)	-	-	7 463 500
4.6%	(2.0)	(149 300)	7 314 200
4.7%	(4.0)	(298 500)	7 165 000
4.8%	(5.8)	(432 900)	7 030 600
4.9%	(7.6)	(567 200)	6 896 300
5.0%	(9.4)	(701 600)	6 761 900
5.1%	(11.1)	(828 400)	6 635 100

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes (Renditeerwartung) über das gesamte Portfolio von mehr als 50 Basispunkten innerhalb kürzerer Zeit erscheint 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 substanzielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und «fair value» ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, ergibt sich der Einfluss auf den «fair value» nur abgeschwächt (beispielsweise sinkt der «fair value» um 3.4% bei einer Reduktion des Marktmietpotenzials um 4.0%).

	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
Veränderung Marktmietpotenzial			
6.0%	5.1	380 600	7 844 100
4.0%	3.4	253 800	7 717 300
2.0%	1.7	126 900	7 590 400
0.0% (Bewertung per 30.06.2011)	-	-	7 463 500
(2.0%)	(1.7)	(126 900)	7 336 600
(4.0%)	(3.4)	(253 800)	7 209 700
(6.0%)	(5.1)	(380 600)	7 082 900
(8.0%)	(6.9)	(515 000)	6 948 500
(10.0%)	(8.6)	(641 900)	6 821 600

Die Sensitivität des «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 substanzielle 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 erachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Hardstrasse, Maag-Areal	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Arealüberbauung auf ehemaligem Industrieareal mit gemischter Nutzung (maximale 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 Platform rund 68 000 m² Nutzfläche oder etwa 55% der maximal möglichen Nutzung realisiert werden. • Projektstand: Im November 2008 fand die Grundsteinlegung für den Prime Tower statt, und am 07.07.2010 wurde das Richtfest gefeiert. Die Grundsteinlegung für das Gebäude Platform erfolgte am 22.08.2009; fast zeitgleich mit dem Prime Tower, nämlich am 08.07.2010, erfolgte das Richtfest. Per 30.06.2011 wurde in allen Gebäuden bereits an den Innen- und Mieterausbauten gearbeitet. Für das Projekt Maaghof, welches auf 23 700 m² Mietfläche rund 220 Wohnungen plus gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht, wurde im Januar 2011 das Baugesuch eingereicht. Den Bauentscheid hat Swiss Prime Site im Juli 2011 erhalten. • Vermietungsstand ohne Maaghof (Ertrag)*: 96% • Fertigstellung: Prime Tower und Nebengebäude: Grundausbau Juni 2011; Innen- und Mieterausbau Dezember 2011; Platform: Grund- und Innenausbau Juli 2011
Basel, Hochbergerstrasse 60, Stücki Business Park	<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 seine 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. Per 30.06.2011 befand sich der Rohbau unmittelbar vor Fertigstellung. Die Liegenschaft umfasst zusätzlich einige Bestandesbauten sowie beträchtliche Ausnutzungsreserven. • Vermietungsstand (Ertrag)*: 55% • Fertigstellung: Bezug Etappen 1 bis 3 ab Juni 2009, weitere Bezüge gestaffelt; Fertigstellung August 2011

* Die Angaben zum Vermietungsstand (Ertrag) verstehen sich per 30.06.2011.

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 nach den generellen Kriterien zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen und Barwerttests wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen laufenden Baurechtsverträgen (Swiss Prime Site sowohl als Baurechtsnehmerin als auch als 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 4
Conthey, Route Cantonale 11
Dietikon, Zentralstrasse 12
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1

Eyholz, Kantonsstrasse 79
 Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage
 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 21
 Moosseedorf, Moosstrasse 23
 Oberwil, Mühlemattstrasse 23
 Spreitenbach, Fegistrasse 14–22, verkauft
 Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
 Zürich, Limmattalstrasse 180

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	142 m ² bis 40 120 m ²
Restliche Vertragsdauer	3 bis 82 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 50 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsaufwand

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	2 918	3 411
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	11 672	13 643
Zinszahlungen ab 5 Jahren	172 564	191 573
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	187 154	208 627

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Baurechtszinsaufwand	1 418	1 946
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	1 418	1 946

Nutzungsrechte

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

Genève, Place Cornavin 10
 Zürich, Stadelhoferstrasse 22

Eckdaten der Nutzungsrechte

Nutzungsrechtsflächen	80 m ² bis 202 m ²
Restliche Vertragsdauer	4 bis 32 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	5 bis 20 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre
Vorkaufsrechte	keine

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin auf:

Basel, Hochbergerstrasse 62/Tankstelle
 Bellach, Gurzelenstrasse 2
 Burgdorf, Emmentalstrasse 14
 Gossau, Wilerstrasse 82
 Granges-Paccot, Route d'Agly 3
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Holderbank, Hauptstrasse 43
 Klus-Balsthal, Wengistrasse 1/Solothurnerstrasse
 Mägenwil, Weststrasse 6/Birrfeldstrasse Süd
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1
 Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	202 m ² bis 4 013 m ²
Restliche Vertragsdauer	5 bis 74 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsertrag

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 556	1 663
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	6 224	6 650
Zinszahlungen ab 5 Jahren	20 690	22 026
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	28 470	30 339

Baurechtszinsertrag der Periode

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Baurechtszinsertrag	787	991
Total Baurechtszinsertrag der Periode	787	991

Die Baurechtszinserträge wurden in den Mieterträgen verbucht.

22 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	280 423	438 728
Zugänge	679	3 269
Abgänge	–	(4)
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	–	2 803
Umgliederung in Renditeliegenschaften	–	(155 046)
Transfer-Abschreibungen	(3 681)	(16 919)
Positive «fair value»-Anpassung aufgrund Neubewertung	3 226	7 592
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	280 647	280 423
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	3 670	6 707
Wertminderungen	11	10 212
Transfer-Abschreibungen	(3 681)	(16 919)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	280 647	280 423

Teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt wurden die Liegenschaften Frobургstrasse 1 in Olten, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands in Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 in Zürich, Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern a.A. und Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy.

Im Vorjahr wurde aufgrund des Verkaufs der Jelmoli Bonus Card AG der als Betriebsliegenschaft genutzte Teil der Liegenschaft Ohmstrasse 11 in Zürich in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Infolge von Umstrukturierungen wurde im Vorjahr der betrieblich genutzte Teil der Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 in Zürich nicht mehr selbst genutzt und in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Bei den Liegenschaften Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands in Zürich, Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern a.A. und Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy wurden im Vorjahr infolge von Umstrukturierungen Teile, welche bis anhin selbst genutzt wurden, an Dritte vermietet und somit in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Eine Wertminderung von CHF 0.011 Mio. [CHF 10.212 Mio.] war für die Liegenschaft Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern a.A. [Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy] notwendig.

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

Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 4.2% bis 4.9% [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 270.900 Mio. [CHF 273.857 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	30.06.2011 Total
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	26 863	26 098	52 961
Zugänge	2 536	2 686	5 222
Abgänge	(466)	(358)	(824)
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	28 933	28 426	57 359
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	3 509	3 869	7 378
Abschreibungen während der Periode	1 942	2 017	3 959
Abgänge	(466)	(358)	(824)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	4 985	5 528	10 513
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	23 948	22 898	46 846

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilien und Betriebs- einrichtungen	31.12.2010 Total
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	13 345	16 269	29 614
Zugänge	13 604	13 752	27 356
Abgänge	(3)	(2 148)	(2 151)
Abgänge aus Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG	(83)	(1 775)	(1 858)
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	26 863	26 098	52 961
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	464	336	800
Abschreibungen während der Periode	3 058	4 981	8 039
Abgänge	–	(723)	(723)
Abgänge aus Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG	(13)	(725)	(738)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	3 509	3 869	7 378
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	23 354	22 229	45 583

24 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken- namen	30.06.2011 Total
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	36 010	2 498	5 650	22 797	66 955
Zugänge	–	301	–	–	301
Abgänge	–	(87)	–	–	(87)
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	36 010	2 712	5 650	22 797	67 169
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	14	612	–	626
Amortisationen der Periode	–	290	282	–	572
Abgänge	–	(87)	–	–	(87)
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	217	894	–	1 111
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertminderungen	36 010	2 495	4 756	22 797	66 058

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken- namen	31.12.2010 Total
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	36 130	4 958	5 650	22 797	69 535
Zugänge	–	2 438	–	–	2 438
Abgänge	–	(2 122)	–	–	(2 122)
Abgänge aus Verkauf der Jelvoli Bonus Card AG	(120)	(2 776)	–	–	(2 896)
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	36 010	2 498	5 650	22 797	66 955
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	1 015	47	–	1 062
Amortisationen der Periode	–	1 583	565	–	2 148
Abgänge	–	(1 840)	–	–	(1 840)
Abgänge aus Verkauf der Jelvoli Bonus Card AG	–	(744)	–	–	(744)
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	14	612	–	626
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertminderungen	36 010	2 484	5 038	22 797	66 329

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 den operativen Segmenten entsprechen, zugeteilt.

Goodwill

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Segment Detailhandel	36 010	36 010
Total Goodwill	36 010	36 010

Das Segment Detailhandel stellt ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen waren die folgenden:

- Die Cashflows basierten unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf einem Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde eine konstante Wachstumsrate von 1.0% [1.0%] verwendet.
- Es kam ein Vorsteuerriskozinssatz von 9.4% [9.4%] zur Anwendung.

Nach Ansicht der Geschäftsleitung können keine realistischerweise zu erwartenden, möglichen Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert des Goodwill den erzielbaren Betrag übersteigen würde. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2010 durchgeführt. Per 30.06.2011 bestand kein Impairment-Indikator.

Markennamen

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
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 unbegrenzt eingeschätzt, da keinerlei Pläne für ein Rebranding bestehen.

Die erstmalige Bewertung des Markennamens erfolgte im Rahmen des Purchase Price Accounting per Ende Oktober 2009 mittels der Relief from Royalty-Methode. Die zugrunde liegenden Schlüsselannahmen des per 31.12.2010 vorgenommenen Impairment-Tests waren einerseits ein Vorsteuerriskozinssatz von 9.5% und andererseits eine Nettolizenzgebühr von 1.3%. Die den Schlüsselannahmen zugewiesenen Werte wurden von industriespezifischen Werten von Unternehmen aus dem Bereich Detailhandel abgeleitet.

Basierend auf dem Impairment-Test bestand per Ende 2010 kein Impairment-Bedarf. Aufgrund der Natur der Bewertungsmethode würde eine nicht den Erwartungen entsprechende Umsatzentwicklung unmittelbar zu einer Wertbeeinträchtigung führen. Per 30.06.2011 bestand kein Impairment-Indikator.

25 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	6 471	5 473
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	13	670
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 484	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	641 686	738 367
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	88 175	180 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	729 861	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	32 508	25 176
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	–	5 119
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32 508	30 295
Anzahlungen Dritte	89 068	83 141
Anzahlungen Nahestehende	9	75
Total Anzahlungen	89 077	83 216
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	27 312	30 152
Passive Rechnungsabgrenzungen	70 741	57 833
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	955 983	1 126 006

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich grundsätzlich um Hypotheken. Zudem enthielt diese Position folgende Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe von CHF 175.017 Mio. [CHF 175.942 Mio.], welche am 05.07.2011 zur Zahlung fällig wurde:

Volumen	CHF 175.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2011 CHF 175.017 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)

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um CHF 52.215 Mio. [CHF 40.124 Mio.] Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten), um CHF 6.830 Mio. [CHF 5.133 Mio.] Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie um Revisions- und Bewertungshonorare. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 2.459 Mio. [CHF 2.833 Mio.]. Als Voreröffnungs- und Investitionsaufwände für den Restaurationsbetrieb des Clouds wurden CHF 1.579 Mio. [CHF 0.000 Mio.] und für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe und der Umstrukturierung CHF 0.000 Mio. [CHF 3.000 Mio.] abgegrenzt.

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

26 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 2 962.881 Mio. [CHF 2 759.124 Mio.], einer [einer] Anleihe aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 203.128 Mio. [CHF 203.868 Mio.] und zwei [einer] Wandelanleihen von CHF 480.151 Mio. [CHF 293.359 Mio.]. Eine Wandelanleihe hat einen Nennwert von CHF 300.000 Mio. und wurde am 20.01.2010 ausgegeben. Die zweite Wandelanleihe mit einem Nennwert von CHF 190.350 Mio. wurde am 21.06.2011 emittiert. Beide Wandelanleihen haben einen Zinssatz von 1.875% und eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 646.160 Mio. [CHF 3 256.351 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen, bilanziert. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Für das Vorjahr siehe Erläuterung 25 «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 53.5% [52.1%].

Wandelanleihen

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

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2011 CHF 293.968 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
Valorenummer	10 877 415 (SPS10)

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

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

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

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 30.06.2011 CHF 186.183 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 83.97
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	13 119 623 (SPS11)

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

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

Anleihe

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

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 30.06.2011 CHF 203.128 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 35 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

27 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Latente Steuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	650 083	632 969
Dekonsolidierung der Jelmoli Bonus Card AG	–	229
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	35 145	35 377
Abnahme durch Liegenschaftsverkäufe	(904)	(19 756)
Rückstellungen und sonstige Passiven	878	1 425
Steuersatzänderungen	(3 892)	(161)
Total latente Steuerverpflichtungen am Ende der Periode	681 310	650 083

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf dem Liegenschaftsbestand geht von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wäre der Bestand der latenten Steuern auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 12% höher; bei einer Reduktion der Haltedauer auf 10 Jahre wären die latenten Steuern rund 19% höher.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben die Erläuterungen 9 «Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale» und 21 «Renditeliegenschaften» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

28 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2010	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(190 291)
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841
Total nominelles Aktienkapital 30.06.2011	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 33⅓% der stimmberechtigten Aktien erwirbt oder besitzt, muss ein Angebot für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft unterbreiten.

Die am 30.06.2011 gehaltenen 44 037 [44 037] eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit besteht am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 831.168 Mio. [CHF 831.168 Mio.] aus 54 324 677 [54 324 677] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2010	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Genehmigtes Kapital 31.12.2010	8 000 000	15.30	122 400
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 19.04.2011	2 000 000	15.30	30 600
Total genehmigtes Kapital 30.06.2011	10 000 000	15.30	153 000

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 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 01.01.2010	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Bedingtes Kapital 31.12.2010	8 000 000	15.30	122 400
Total bedingtes Kapital 30.06.2011	8 000 000	15.30	122 400

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 99.297 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 23.103 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 01.01.2010	1 296 925
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	5 408
Erhöhung aus Squeeze-out am 12.05.2010	32 154
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien vom 12.07.2010	160
Aktienbasierende Entschädigungen, 7 803 Aktien	517
Erwerb eigener Aktien, 721 664 Stück	(45 111)
Verkauf eigener Aktien, 5 137 Stück	332
Kapitalreserven 31.12.2010	1 292 047
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	397
Total Kapitalreserven 30.06.2011	1 102 308

Die Kapitalreserven stammen aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, Kapitalerhöhungen sowie aus Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbasierenden Entschädigungen.

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2010	3 105
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	7 592
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(1 746)
Ausbuchung Minderheitsanteile bei Squeeze-out am 12.05.2010	51
Neubewertungsreserven 31.12.2010	9 002
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 226
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(739)
Total Neubewertungsreserven 30.06.2011	11 489

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2010	899 247
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	235 041
Gewinnreserven 31.12.2010	1 134 288
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	152 399
Total Gewinnreserven 30.06.2011	1 286 687

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung.

Minderheitsanteile	in CHF 1 000
Minderheitsanteile 01.01.2010	33 837
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755
Ausbuchung Minderheitsanteile aus Squeeze-out am 12.05.2010	(32 205)
Auflösung Minderheitsanteile aus Veräusserung der Jelvoli Bonus Card AG am 28.05.2010	(2 387)
Minderheitsanteile 31.12.2010	–
Total Minderheitsanteile 30.06.2011	–
Total Eigenkapital	3 232 325

Die Generalversammlung vom 19.04.2011 traf folgende Beschlüsse:

Eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie. Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital besteht aus 54 368 714 Aktien.

Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen mit einem Betrag von CHF 190.136 Mio. erfolgte am 28.04.2011.

29 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
2011	31 791	68 948
2012	76 400	–
2013	60 500	–
Total zukünftige Verpflichtungen	168 691	68 948

Am 11.12.2006 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 15.05.2009 ein Nachtrag über total CHF 75.385 Mio. unterzeichnet zur Erstellung der Geschäftsliegenschaft Stücki Business Park mit fünf Gebäuden an der Hochbergerstrasse in Basel. Bis zur Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 3.580 Mio. [CHF 10.357 Mio.] an.

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 Mitte 2011 fallen noch Zahlungen von CHF 6.300 Mio. [CHF 34.200 Mio.] aus diesem Totalunternehmervertrag an.

Am 08.02.2008 wurde mit 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 Mitte 2011 fallen noch Zahlungen von CHF 2.411 Mio. [CHF 20.891 Mio.] aus dem Totalunternehmervertrag an.

Von Sommer 2009 bis Herbst 2010 wurde 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 erfolgten einzeln. Die für das Jahr 2011 noch ausstehenden Zahlungen von CHF 3.500 Mio. wurden im ersten Halbjahr vollumfänglich geleistet [CHF 3.500 Mio.].

Im Januar 2011 wurde das Neubauprojekt SkyKey an der Hagenholzstrasse 60 in Zürich erworben. Mit dem Erwerb ist Swiss Prime Site in den bestehenden Totalunternehmervertrag mit der Steiner AG vom 23.11.2010 eingetreten. Für die Erstellung des erwähnten Gebäudes sind unter diesem Vertrag Zahlungen von insgesamt CHF 168.000 Mio. bis voraussichtlich Ende 2013 zu leisten. Bis zur geplanten Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 156.400 Mio. an.

Die ehemalige Tochtergesellschaft Tivona 009 AG (2011 fusioniert mit SPS Immobilien AG) hält 31.0% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärsbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR betrug per 30.06.2011 CHF 0.951 Mio. [CHF 0.971 Mio.] (Stand Abschluss 2010 [2009]).

Eventualverbindlichkeiten

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

30 ANGABEN ZU VERPFÄNDETEN AKTIVEN

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
«Fair value» der betroffenen Renditeliegenschaften	7 377 210	7 065 030
«Fair value» der betroffenen Betriebsliegenschaften	242 112	241 785
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 651 277	4 415 014
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 513 574	3 501 548

31 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung, die Tochtergesellschaften, die Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften und die von ihr verwalteten Immobilienprodukte, die Vorsorge-stiftungen 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 erfolgte 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 wurde in der folgenden Tabelle brutto dargestellt, das heisst vor Abzug der ordentlichen Sozialbeiträge. Unter «Übrige Entschädigungen» wurden die Spesen ausgewiesen, welche den Verwaltungsräten und der Geschäftsleitung in Form von Pauschalspesen entrichtet wurden.

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.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Grundhonorar an Verwaltungsratsmitglieder inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	497	497
Übrige Entschädigungen	24	24
Total Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats, brutto	521	521

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

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Grundhonorar an Mitglieder der Geschäftsleitung inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	–	289
Übrige Entschädigungen	4	13
Total Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung, brutto	4	302

Die ausgewiesenen Entschädigungen beinhalteten Spesen von CHF 0.004 Mio. [CHF 0.013 Mio.].

Optionen

Es sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Zurzeit sind keine Organdarlehen ausstehend.

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

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel	6 287	7 389
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 016	4 609
Kontokorrentforderungen	19 852	8 194
Aktive Rechnungsabgrenzungen	300	–
Total Aktiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	28 455	20 192
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	670
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	88 175	180 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	5 119
Anzahlungen	9	75
Passive Rechnungsabgrenzungen	1	3 033
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	738 000	620 175
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 449	3 232
Total Passiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	829 647	812 304

Erfolgspositionen gegenüber der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Mietertrag	10 496	14 010
Übriger betrieblicher Ertrag	1	–
Bankzinsen	19	30
Zinsertrag Swaps	79	111
Total Erträge von der Credit Suisse-Gruppe	10 595	14 151
Direkter betrieblicher Aufwand für Drittleistungen	5 752	3 569
Verrechnete Lohnkosten für Administration,		
Miete Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe	271	71
Management Fee	10 332	9 017
Übriger Verwaltungsaufwand	407	–
Hypothekar- und Darlehenszinsen	10 662	10 855
Bankzinsen	81	474
Zinsaufwand Swaps	904	904
Verkaufs- und Kaufkommissionen	1 582	1 454
Baukommissionen	1 931	1 008
Total Aufwendungen an die Credit Suisse-Gruppe	31 922	27 352

Die Management Fee betrug pro Jahr 0.14% bis 0.31% [0.22% bis 0.33%] des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals).

Generell wurden 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 Liegenschaften wird mehrheitlich durch Wincasa AG ausgeführt. Die Liegenschaften 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 2010 von Wincasa AG übernommen.

Übrige Transaktionen mit der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2011	01.01.–30.06.2010
Kosten Wandelanleihen	3 636	6 057

Investitionen und Devestitionen gegenüber Nahestehenden wurden weder in der Berichtsperiode noch in der Vorperiode getätigt. Die Kosten für die Ausgabe der Wandelanleihen wurden an die Credit Suisse AG bezahlt.

Gegenüber der Pensionskasse und der Wohlfahrtsstiftung der ehemaligen Jelmoli-Gruppe bestanden Kontokorrentforderungen von CHF 0.000 Mio. [CHF 0.006 Mio.] sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 0.372 Mio. [CHF 0.167 Mio.]. Der Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A. wurden für Dienstleistungen CHF 0.042 Mio. [CHF 0.000 Mio.] verrechnet. Für Verwaltungskosten wurden CHF 0.106 Mio. [CHF 0.009 Mio.] an die Pensionskasse Jelmoli und die Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A. bezahlt.

Es gab weder in der Berichts- noch in der Vorjahresperiode weitere Transaktionen mit anderen Nahestehenden.

32 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Beteiligungen	Zweck	30.06.2011	31.12.2010
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Clouds Gastro AG, Zug, CH	Restaurantbetrieb	500	–
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL, liquidiert*	Beteiligungsgesellschaft	–	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	50 000	50 000
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2011 in die Jelmoli Immobilien AG** fusioniert, welche in SPS Immobilien AG umfirmiert wurde			
Jelmoli EKZ AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	487
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	225 000
Tivona 009 AG, Olten CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
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

* 2011 liquidiert

** Die ursprüngliche Jelmoli Immobilien AG wurde nach der Fusion mit SPS Immobilien AG umfirmiert in SPS Immobilien AG.

33 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	30.06.2011	31.12.2010
	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	5.0	5.0
Wecken Klaus R., Bettingen	4.7	4.7
Fust Walter, Freienbach	4.3	4.7

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

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

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

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

Diese Risiken werden in den einzelnen Bauphasen speziell überwacht, unter anderem mit 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 Mieterneuerungsfälligkeit 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 dem Detailhandel

Im Detailhandel begegnet Jelmoli – The House of Brands 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 des Segments Detailhandel) 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

35 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	7 077	8 009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117 138	97 486
Kontokorrentforderungen	19 959	8 235
Andere Forderungen	2 394	249
Übrige langfristige Forderungen	6 375	–
Langfristige Finanzanlagen*	2 029	2 029
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	154 972	116 008
Wertschriften	1 242	1 285
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	1 242	1 285
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 484	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	729 861	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32 508	30 295
Langfristige Finanzverbindlichkeiten*	3 646 160	3 256 351
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 415 013	4 211 156
Derivate mit negativem «fair value»	16 875	17 411
Total zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	16 875	17 411

* ohne Derivate

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Das finanzielle Risiko- und Kapitalmanagement erfolgt gemäss den folgenden, vom Verwaltungsrat im Anlagereglement 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 (ROE) 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 %	30.06.2011	31.12.2010
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios*	53.5	52.1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio*	44.6	40.6
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	16.6	21.9
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	32.0	26.7
Eigenkapitalquote	37.9	39.3
Fremdkapitalquote	62.1	60.7
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	9.4	7.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	5.1	4.3

* ohne Derivate

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 generieren 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 investiert. 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 stellte sich per Bilanzstichtag folgendermassen dar:

in CHF 1 000	30.06.2011 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 484	6 484	6 484	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	729 861	734 805	541 945	192 860	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32 508	32 508	32 508	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 646 160	4 142 207	52 865	53 373	533 987	1 784 459	1 717 523
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 415 013	4 916 004	633 802	246 233	533 987	1 784 459	1 717 523
Derivate mit negativem «fair value»	16 875	12 917	3 882	3 441	4 857	938	(201)
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	16 875	12 917	3 882	3 441	4 857	938	(201)
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 431 888	4 928 921	637 684	249 674	538 844	1 785 397	1 717 322
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		376 252	43 766	42 146	72 854	78 952	138 534
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		121 836	11 866	11 634	21 970	25 877	50 489
Total Zinszahlungen		498 088	55 632	53 780	94 824	104 829	189 023
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 552 749	483 178	160 278	369 163	1 403 630	1 136 500
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		826 175	56 000	32 175	70 000	276 000	392 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 378 924	539 178	192 453	439 163	1 679 630	1 528 500

in CHF 1 000	31.12.2010 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	6 143	6 143	6 143	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	918 367	919 195	561 381	357 814	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 295	30 295	30 295	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 256 351	3 705 154	58 326	51 940	527 570	1 720 770	1 346 548
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 211 156	4 660 787	656 145	409 754	527 570	1 720 770	1 346 548
Derivate mit negativem «fair value»	17 411	16 886	3 970	3 882	6 250	3 149	(365)
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	17 411	16 886	3 970	3 882	6 250	3 149	(365)
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 228 567	4 677 673	660 115	413 636	533 820	1 723 919	1 346 183
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		357 429	46 064	38 949	69 678	128 181	74 557
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		96 096	10 418	10 087	19 115	41 985	14 491
Total Zinszahlungen		453 525	56 482	49 036	88 793	170 166	89 048
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 370 649	403 050	340 543	396 952	1 269 604	960 500
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		800 175	160 175	20 175	41 825	281 000	297 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 170 824	563 225	360 718	438 777	1 550 604	1 257 500

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.2 [3.9] 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, wird dem Ausstandsrisiko durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen.

Durch einen ausgeglichenen Mietermix und die Vermeidung von Abhängigkeiten von grossen Mietern werden Mietzinsausfälle so weit als 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 vorkommen, 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	30.06.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	7 077	8 009
Wertschriften	1 242	1 285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117 138	97 486
Kontokorrentforderungen	19 959	8 235
Andere Forderungen	2 394	249
Übrige langfristige Forderungen	6 375	–
Langfristige Finanzanlagen*	2 029	2 029
Maximales Kreditrisiko	156 214	117 293

* 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 bestanden folgende fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente:

in CHF 1 000	30.06.2011	31.12.2010
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	7 063	688
Finanzverbindlichkeiten	4 141 604	3 740 366
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 134 541	3 739 678
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	7 077	8 009
Finanzverbindlichkeiten	237 320	430 458
Überschuss variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	230 243	422 449

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

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	30.06.2011		31.12.2010	
	Total	Davon ggb. Nahestehenden	Total	Davon ggb. Nahestehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	2 765 670	371 000	2 497 958	345 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	672 550	285 000	675 050	285 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.75%	331 153	118 153	335 153	118 153
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	93 372	52 022	93 372	52 022
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	516 179	–	569 291	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 378 924	826 175	4 170 824	800 175

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 fix verzinslichen Finanzinstrumente zum «fair value». Deshalb würde eine Veränderung der Zinssätze die Gesamtergebnisrechnung nicht beeinflussen.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

Die nachfolgend dargestellte Sensitivitätsanalyse basiert auf den Buchwerten der variabel verzinslichen Finanzinstrumente per Bilanzstichtag und zeigt, wie sich das Zinsergebnis verändern würde, wenn das Zinsniveau um 0.5% ab- beziehungsweise zunehmen würde.

in CHF 1 000	2011	2010
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	1 123	158
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	440	1 239

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 von Veränderungen des «fair value» von Wertschriften. Diese Veränderungen könnten eine Auswirkung auf den «fair value» der von Swiss Prime Site gehaltenen Wertschriften und auf den Gewinn haben.

Eine Veränderung des «fair value» von Wertschriften im Umfang von 10% würde den Gewinn um CHF 0.124 Mio. [CHF 0.129 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. 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 30.06.2011, betragen CHF 174.563 Mio. [CHF 178.168 Mio.] (JEL04) beziehungsweise CHF 213.800 Mio. [CHF 213.700 Mio.] (JEL05). Der «fair value» der beiden ausstehenden Wandelanleihen war basierend auf dem Börsenkurs per Bilanzstichtag:

- Wandelanleihe über nominal CHF 300.000 Mio., 1.875%, 2010–2015:
«fair value» CHF 312.000 Mio. [CHF 318.000 Mio.] (SPS10)
- Wandelanleihe über nominal CHF 190.350 Mio., 1.875%, 2011–2016:
«fair value» CHF 190.826 Mio. (SPS 11)

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

- Stufe 1 Der «fair value» wird aufgrund von (unveränderten) Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
- Stufe 2 Der «fair value» wird aufgrund von anderen Inputfaktoren als Preisnotierungen in Stufe 1 bestimmt. Die Inputfaktoren müssen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auf Märkten direkt (zum Beispiel Preisnotierungen) oder indirekt (zum Beispiel abgeleitet von Preisnotierungen) beobachtbar sein.
- Stufe 3 Der «fair value» wird aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Märkten basieren.

Am Bilanzstichtag ergab sich folgende «fair value»-Hierarchie:

in CHF 1 000	30.06.2011 Stufe 1	30.06.2011 Stufe 2	30.06.2011 Total
Wertschriften	1 242	–	1 242
Derivate mit negativem «fair value»	–	(16 875)	(16 875)
Total per 30.06.2011	1 242	(16 875)	(15 633)

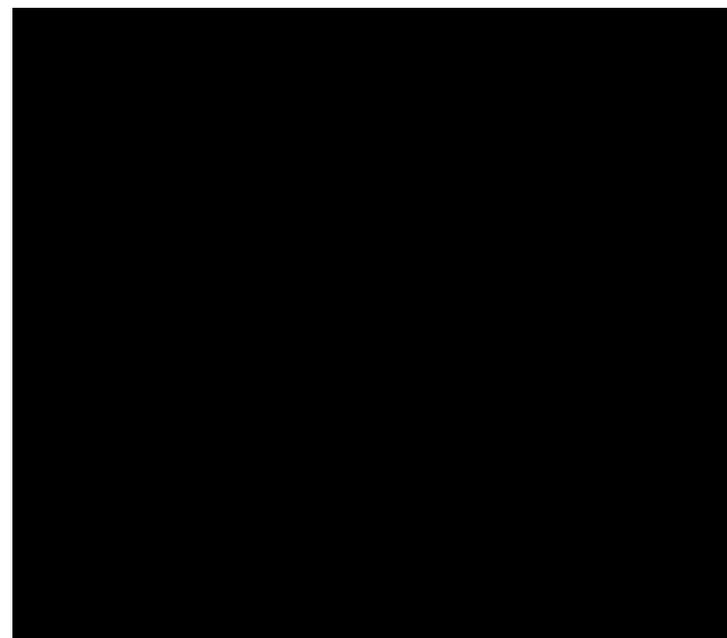
in CHF 1 000	31.12.2010 Stufe 1	31.12.2010 Stufe 2	31.12.2010 Total
Wertschriften	1 285	–	1 285
Derivate mit negativem «fair value»	–	(17 411)	(17 411)
Total per 31.12.2010	1 285	(17 411)	(16 126)

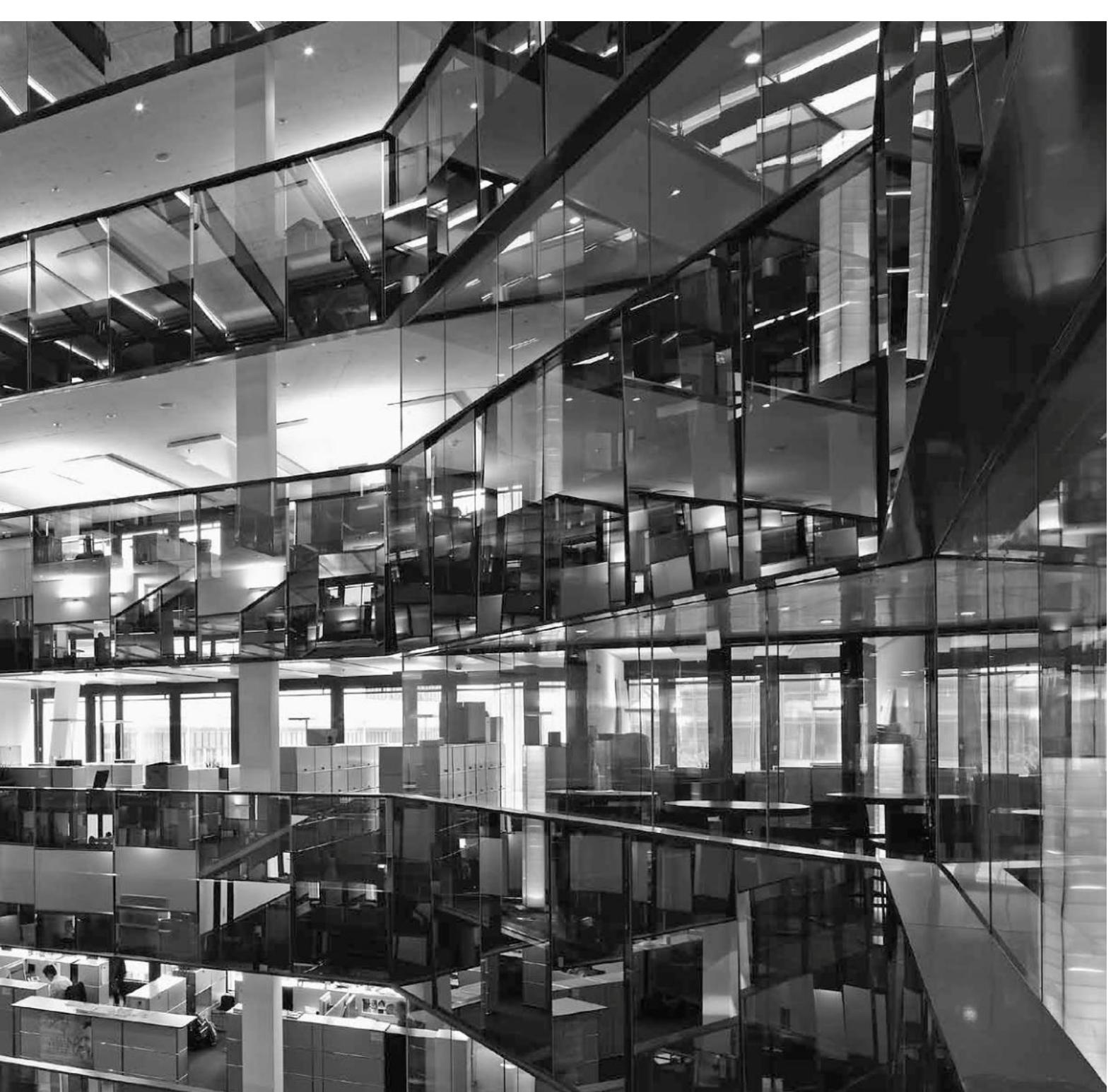
36 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die ungeprüfte Konzernhalbjahresrechnung wurde am 25.08.2011 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Am 05.07.2011 wurde die Anleihe von CHF 175.000 Mio. der ehemaligen Jelmoli-Gruppe zurückbezahlt. Weitere Angaben zu dieser Anleihe sind in Erläuterung 25 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» zu finden.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.06.2011 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernhalbjahresrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06.2011 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2011	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 195 000.00	12 520 000.00	353 185.90	0.00	353 185.90	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 120 000.00	7 636 000.00	173 491.45	331.40	173 160.05	0.2
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	67 942 356.01	89 060 000.00	3 457 063.50	0.00	3 457 063.50	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 399 021.00	6 016 000.00	197 336.40	9 990.00	187 346.40	5.1
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 430 000.00	8 028 000.00	202 295.10	0.00	202 295.10	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 697 000.00	7 648 000.00	195 936.00	0.00	195 936.00	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	32 962 000.00	35 780 000.00	1 025 629.00	4 500.00	1 021 129.00	0.4
Basel, Barfüsserplatz 3	23 379 000.00	30 360 000.00	739 391.00	0.00	739 391.00	0.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 914 652.67	15 420 000.00	401 460.90	0.00	401 460.90	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 548 000.00	24 790 000.00	698 955.97	5 500.00	693 455.97	0.8
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	32 680 000.00	590 662.45	29 950.10	560 712.35	5.1
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	34 550 000.00	800 001.00	0.00	800 001.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 495 000.00	56 480 000.00	1 468 377.48	753 633.48	714 744.00	51.3
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 213 000.00	25 190 000.00	754 479.92	134 158.87	620 321.05	17.8
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 252 722.85	3 651 000.00	240 774.60	2 611.85	238 162.75	1.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	3 662 000.00	123 900.00	0.00	123 900.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 170 000.00	1 957 000.00	61 409.10	28 437.00	32 972.10	46.3
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	1 457 000.00	9 275 000.00	212 136.00	0.00	212 136.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	272 324 000.00	356 380 000.00	12 015 402.00	728 188.55	11 287 213.45	6.1
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	171 661 000.00	183 230 000.00	5 189 511.72	0.00	5 189 511.72	0.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	48 710 000.00	1 190 520.23	149 010.35	1 041 509.88	12.5
Basel, Rebgrasse 20	47 939 000.00	34 970 000.00	1 309 061.48	10 260.00	1 298 801.48	0.8
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 496 585.50	3 923 000.00	127 407.30	0.00	127 407.30	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	33 533 000.00	19 500 000.00	815 226.40	353 225.20	462 001.20	43.3
Bern, Bahnhofplatz 9	8 297 000.00	11 870 000.00	320 189.15	0.00	320 189.15	0.0
Bern, Genfergasse 11, 14	84 120 000.00	99 220 000.00	2 147 719.50	0.00	2 147 719.50	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 024 000.00	10 110 000.00	293 811.90	0.00	293 811.90	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 428 000.00	109 900 000.00	3 291 719.40	0.00	3 291 719.40	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	46 229 000.00	42 620 000.00	1 389 798.00	0.00	1 389 798.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	84 043 000.00	51 750 000.00	3 144 189.60	0.00	3 144 189.60	0.0
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	7 469 000.00	258 170.40	31 065.20	227 105.20	12.0
Brugg, Hauptstrasse 2	11 425 000.00	12 360 000.00	457 047.80	262 248.10	194 799.70	57.4
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 650 000.00	215 078.66	13 743.45	201 335.21	6.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 740 000.00	8 045 000.00	277 102.75	3 900.00	273 202.75	1.4
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 440 000.00	396 835.80	0.00	396 835.80	0.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	97 170 000.00	146 540 000.00	4 481 434.53	93 004.05	4 388 430.48	2.1

* 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 30.06.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	11	0.6	2 492	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0.0	4 880	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	126	4.2	3 672	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0.0	212	nein	1927	1975, Totalsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0.0	366	nein	1953	1975, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0.0	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005, Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0.0	751	nein	1874	1993, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	1870/2005	2005, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0.0	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	148	5.2	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	5 139	68.9	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	628	9.0	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	362	39.8	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/ Stücki Shopping Center	5 485	10.0	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	1 431	15.7	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	186	2.0	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	4 611	49.6	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	727	22.0	3 882	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	3 639	81.1	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	165	9.2	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	309	0.9	14 372	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 unbekannte, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Cham, Dorfplatz 2	4 462 000.00	4 543 000.00	126 732.95	0.00	126 732.95	0.0
Conthey, Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 375 000.00	191 612.70	0.00	191 612.70	0.0
Conthey, Route Cantonale 4	14 906 000.00	20 310 000.00	756 382.60	17 214.00	739 168.60	2.3
Conthey, Route Cantonale 11	16 507 353.99	27 510 000.00	918 591.65	5 760.60	912 831.05	0.6
Dietikon, Bahnhofplatz 11	7 317 000.00	8 999 000.00	253 330.80	4 810.00	248 520.80	1.9
Dietikon, Kirchstrasse 20	8 193 000.00	10 100 000.00	292 813.70	0.00	292 813.70	0.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	4 110 000.00	4 641 000.00	243 754.80	2 035.00	241 719.80	0.8
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	5 485 000.00	5 880 000.00	223 386.00	0.00	223 386.00	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 502 000.00	4 512 000.00	144 438.30	0.00	144 438.30	0.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 844 331.00	9 217 000.00	285 133.80	0.00	285 133.80	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 807.85	20 390 000.00	572 010.10	35 640.00	536 370.10	6.2
Füllinsdorf, Schneckerstrasse 1	10 757 161.00	11 090 000.00	363 097.10	52 326.60	310 770.50	14.4
Genève, Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	70 500 000.00	1 560 948.00	0.00	1 560 948.00	0.0
Genève, Place Cornavin 10	15 416 014.00	23 450 000.00	611 882.30	0.00	611 882.30	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	140 195 369.00	200 370 000.00	4 246 348.75	41 456.50	4 204 892.25	1.0
Genève, Route de Meyrin 49	56 963 000.00	61 140 000.00	1 833 932.10	110 955.50	1 722 976.60	6.1
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	16 840 000.00	152 830.00	0.00	152 830.00	0.0
Genève, Rue de Rive 3	16 797 437.00	28 430 000.00	678 019.80	0.00	678 019.80	0.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	132 992 000.00	385 100 000.00	9 167 378.80	21 495.50	9 145 883.30	0.2
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	5 413 000.00	5 048 000.00	200 445.90	0.00	200 445.90	0.0
Gossau, Wilerstrasse 82	14 940 000.00	18 390 000.00	556 560.90	0.00	556 560.90	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	62 650 000.00	52 280 000.00	756 661.45	81 347.20	675 314.25	10.8
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	158 075 000.00	257 960 000.00	7 891 630.50	2 749.65	7 888 880.85	0.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	5 012 428.57	7 694 000.00	230 078.75	0.00	230 078.75	0.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	7 996 000.00	301 761.90	0.00	301 761.90	0.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	2 290 006.00	2 992 000.00	110 610.90	0.00	110 610.90	0.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	7 870 000.00	11 150 000.00	302 823.10	1 100.00	301 723.10	0.4
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft	0.00	0.00	28 829.75	0.00	28 829.75	0.0
Jona, Grünfeldstrasse 25	11 998 000.00	11 890 000.00	666 390.00	0.00	666 390.00	0.0
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	814 669.85	1 519 000.00	43 142.10	0.00	43 142.10	0.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 250 000.00	216 778.50	0.00	216 778.50	0.0
Lachen, Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 143 000.00	170 241.50	0.00	170 241.50	0.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 144 000.00	3 365 000.00	113 304.00	0.00	113 304.00	0.0
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 874 276.00	14 860 000.00	477 134.10	5 641.90	471 492.20	1.2
Lausanne, Rue du Pont 5	38 735 000.00	120 720 000.00	3 814 201.15	0.00	3 814 201.15	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 30.06.2011		Grund- stücksfläche 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
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
Dietikon, Bahnhofplatz 11	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 729	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	392	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	866	20.2	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève, Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève, Place du Molard 2-4	0	0.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	652	6.4	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
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	356	2.8	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0.0	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	0	0.0	3 550	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0.0	4 169	Kataster im Aufbau	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft								
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solithurnerstrasse	0	0.0	3 602	ja, kein Handlungsbedarf	2001		29.10.2009	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	207	2.1	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0.0	3 783	nein	1910	2004, 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 30.06.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 921 000.00	25 410 000.00	777 081.40	7 275.00	769 806.40	0.9
Locarno, Parking Centro	10 477 000.00	15 060 000.00	600 633.27	0.00	600 633.27	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	949 400.00	33 139.80	0.00	33 139.80	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	18 847 064.00	25 930 000.00	843 848.65	0.00	843 848.65	0.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 162 822.00	55 680 000.00	1 592 338.95	0.00	1 592 338.95	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	12 930 000.00	292 728.00	0.00	292 728.00	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	13 510 000.00	331 242.00	0.00	331 242.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	48 999 000.00	49 060 000.00	1 625 134.27	11 261.81	1 613 872.46	0.7
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 820 000.00	3 201 000.00	83 448.15	0.00	83 448.15	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 519 857.75	1 959 000.00	96 215.10	0.00	96 215.10	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	5 053 861.00	4 480 000.00	169 334.40	21 991.90	147 342.50	13.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 012 000.00	7 374 000.00	253 105.00	0.00	253 105.00	0.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	470 200.00	17 700.00	1 200.00	16 500.00	6.8
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 332 000.00	143 448.80	0.00	143 448.80	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	12 031 000.00	12 630 000.00	686 253.30	0.00	686 253.30	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 226 000.00	36 980 000.00	1 173 070.80	0.00	1 173 070.80	0.0
Oberbüren, Buchental 2	5 740 992.00	12 030 000.00	383 461.80	0.00	383 461.80	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 821 059.00	4 991 000.00	189 715.60	0.00	189 715.60	0.0
Oberbüren, Buchental 3a	1 975 458.00	2 867 000.00	119 126.10	0.00	119 126.10	0.0
Oberbüren, Buchental 4	20 977 168.00	24 010 000.00	748 948.50	0.00	748 948.50	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 948.00	52 690 000.00	1 573 845.90	0.00	1 573 845.90	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 451 000.00	152 316.60	0.00	152 316.60	0.0
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 392 000.00	106 520 000.00	3 182 743.45	50 344.70	3 132 398.75	1.6
Olten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	25 100 000.00	796 264.50	0.00	796 264.50	0.0
Olten, Bahnhofquai 20	36 986 000.00	36 070 000.00	1 032 894.60	9 250.00	1 023 644.60	0.9
Olten, Froburgstrasse 1	6 471 000.00	5 953 000.00	83 208.00	33 294.00	49 914.00	40.0
Olten, Froburgstrasse 15	8 860 000.00	10 380 000.00	300 852.00	5 427.00	295 425.00	1.8
Olten, Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	5 526 000.00	166 549.80	0.00	166 549.80	0.0
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	26 671 000.00	16 060 000.00	938 635.80	726 061.80	212 574.00	77.4
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	109 850 000.00	97 410 000.00	3 730 932.90	35 445.20	3 695 487.70	1.0
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 541 000.00	20 980 000.00	750 336.90	4 470.00	745 866.90	0.6
Payerne, Route de Bussy 2	14 954 184.04	20 110 000.00	613 333.80	0.00	613 333.80	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	102 529 000.00	122 380 000.00	3 662 066.64	197 364.30	3 464 702.34	5.4
Rapperswil, Rathausstrasse 8	15 996 000.00	16 630 000.00	526 840.45	30 180.00	496 660.45	5.7
Romanel, Chemin du Marais 8	15 136 957.00	19 380 000.00	612 835.20	0.00	612 835.20	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 30.06.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	127	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	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0.0	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	43	0.4	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Moosseedorf, Moosstrasse 23	642	42.2	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	76	2.4	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	162	0.8	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 18	0	0.0	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Froburgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Oiten, Froburgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 231/Usego	8 056	71.2	12 922	nein	1907	2009–2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0.0	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 31	68	0.6	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
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

* 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 30.06.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Romanshorn, Alleestrasse 27, verkauft	0.00	0.00	26 600.00	26 600.00	0.00	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	30 006 000.00	20 700 000.00	972 652.00	611 772.00	360 880.00	62.9
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2, verkauft	0.00	0.00	24 544.55	0.00	24 544.55	0.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 128 000.00	8 544 000.00	260 141.30	0.00	260 141.30	0.0
Solothurn, Amthausplatz 1	14 908 000.00	12 460 000.00	427 494.70	0.00	427 494.70	0.0
Solothurn, Lagerhausstrasse 1	13 600 000.00	10 000 000.00	431 878.20	135 558.90	296 319.30	31.4
Spreitenbach, Fegistrasse 14–22, verkauft	0.00	0.00	353 884.08	144 893.63	208 990.45	40.9
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	6 908 000.00	8 905 000.00	239 478.00	6 978.00	232 500.00	2.9
Spreitenbach, Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 750 000.00	84 764.25	0.00	84 764.25	0.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 746 000.00	108 510 000.00	3 253 199.55	376 318.55	2 876 881.00	11.6
St. Gallen, Spisergasse 12	3 590 000.00	4 202 000.00	111 438.00	0.00	111 438.00	0.0
St. Gallen, Vadianstrasse 25	7 776 000.00	6 862 000.00	245 388.00	60 024.00	185 364.00	24.5
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	201 084 000.00	279 410 000.00	8 189 920.80	325 918.60	7 864 002.20	4.0
Sursee, Moosgasse 20	7 513 766.00	11 240 000.00	325 619.70	0.00	325 619.70	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	3 770 000.00	5 087 000.00	136 368.12	750.00	135 618.12	0.5
Thun, Bälliz 67	13 114 000.00	15 210 000.00	389 709.10	0.00	389 709.10	0.0
Uster, Poststrasse 10	6 602 000.00	5 679 000.00	188 508.00	0.00	188 508.00	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	8 942 706.00	10 370 000.00	323 982.55	35 522.20	288 460.35	11.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	81 684 000.00	88 280 000.00	2 861 782.20	1 209 183.30	1 652 598.90	42.3
Vevey, Rue de la Clergère 1	11 253 000.00	10 850 000.00	359 553.00	0.00	359 553.00	0.0
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland	137 810 000.00	158 970 000.00	4 819 961.95	7 963.20	4 811 998.75	0.2
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	31 072 000.00	44 200 000.00	1 462 716.90	249 049.80	1 213 667.10	17.0
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13	3 273 000.00	3 453 000.00	347 879.70	216 617.80	131 261.90	62.3
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft	0.00	0.00	8 964.35	0.00	8 964.35	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 079 000.00	16 270 000.00	499 086.40	21 745.50	477 340.90	4.4
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 035 000.00	65 410 000.00	1 701 495.10	0.00	1 701 495.10	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 623 000.00	8 004 000.00	157 587.60	0.00	157 587.60	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	70 897 000.00	78 310 000.00	2 396 390.40	0.00	2 396 390.40	0.0
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20	5 363 801.00	4 054 000.00	206 786.70	79 301.30	127 485.40	38.3
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	10 500 000.00	311 962.00	1 810.00	310 152.00	0.6
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 768 000.00	14 590 000.00	366 978.00	0.00	366 978.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 430 156.00	33 680 000.00	1 220 008.15	0.00	1 220 008.15	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 879 000.00	101 800 000.00	2 833 409.30	1 073.35	2 832 335.95	0.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 899 000.00	127 540 000.00	3 463 561.90	0.00	3 463 561.90	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 001 000.00	155 980 000.00	4 581 666.00	0.00	4 581 666.00	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 877 000.00	47 600 000.00	678 430.65	0.00	678 430.65	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Romanshorn , Alleestrasse 27, verkauft								
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	7 252	66.9	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2, verkauft								
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	1 128	27.9	1 166	nein	1986	2003, Teilsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22, verkauft								
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	125	12.4	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2009/2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	4 125	15.1	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	552	38.2	800	nein	1974	2001, Innensanierung	01.04.2000	Alleineigentum
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	4 141	10.4	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	470	14.8	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	5 475	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
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	228	0.7	57 940	ja, kein Handlungsbedarf	1985	2003, Innensanierung	31.12.1999	Alleineigentum
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	2 668	21.5	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, verkauft								
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
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, 12, 14, 16, 20	1 353	58.3	2 592	nein	1790	2001, Teilsanierung	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	0	0.0	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich , Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum

* 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 30.06.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 326 000.00	41 120 000.00	717 006.35	600.00	716 406.35	0.1
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 080 000.00	30 410 000.00	571 466.00	0.00	571 466.00	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	119 866 000.00	120 830 000.00	3 495 124.05	188 305.20	3 306 818.85	5.4
Zürich, Flurstrasse 55	167 548 000.00	112 050 000.00	5 199 912.00	0.00	5 199 912.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 145 000.00	7 567 000.00	223 237.00	0.00	223 237.00	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 069 000.00	140 850 000.00	2 721 771.65	268 428.80	2 453 342.85	9.9
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 403 000.00	10 860 000.00	1 052 329.59	455.00	1 051 874.59	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	47 870 000.00	69 590 000.00	1 988 687.85	8 908.00	1 979 779.85	0.4
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 178 000.00	2 613 000.00	120 942.00	0.00	120 942.00	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	52 260 000.00	39 740 000.00	1 658 644.50	1 657 844.50	800.00	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	20 840 000.00	34 650 000.00	1 160 644.50	8 965.00	1 151 679.50	0.8
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	6 915 000.00	7 583 000.00	231 146.20	0.00	231 146.20	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	193 665 000.00	680 090 000.00	9 017 385.15	0.00	9 017 385.15	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 295 000.00	15 860 000.00	617 708.85	337.00	617 371.85	0.1
Zürich, Sihlcity	144 016 000.00	186 210 000.00	5 842 850.73	53 927.71	5 788 923.02	0.9
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 213 000.00	34 340 000.00	850 656.75	81 040.30	769 616.45	9.5
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 247 000.00	21 240 000.00	523 804.85	0.00	523 804.85	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	27 500 000.00	759 323.40	660.00	758 663.40	0.1
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 488 000.00	37 950 000.00	1 599 294.30	0.00	1 599 294.30	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 508 000.00	85 400 000.00	1 790 378.30	273 054.60	1 517 323.70	15.3
Zürich, Talacker 21, 23	46 770 000.00	62 410 000.00	1 487 844.70	0.00	1 487 844.70	0.0
Total I	5 342 563 696.29	7 143 820 600.00	201 697 511.49	10 183 462.00	191 514 049.49	5.0
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	12 970 000.00	461 718.00	2 535.00	459 183.00	0.5
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	16 870 000.00	417 572.00	0.00	417 572.00	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 832 000.00	51 260 000.00	1 141 771.00	0.00	1 141 771.00	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	2 942 000.00	79 587.65	0.00	79 587.65	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	5 668 000.00	165 664.80	0.00	165 664.80	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 307.00	1 935 000.00	63 500.00	6 090.00	57 410.00	9.6
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	1 016 000.00	32 700.00	0.00	32 700.00	0.0
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 052 000.00	24 170 000.00	678 576.00	0.00	678 576.00	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	7 158 000.00	9 330 000.00	245 832.00	0.00	245 832.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 832 000.00	83 930 000.00	2 359 214.80	10 526.15	2 348 688.65	0.4
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	3 952 000.00	133 031.70	0.00	133 031.70	0.0
Zofingen, Pfistergasse 22	1 234 000.00	935 500.00	31 458.00	0.00	31 458.00	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Zürich, Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	371	2.8	3902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55	0	0.0	8270	nein	1979	2002, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	976	11.4	2475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	5 612	28.6	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft								
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Manessestrasse 85	9 869	100.0	3 284	nein	1985		01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11	179	2.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2009/2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	460	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	246	8.2	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	670	10.5	1 534	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Total I	90 336	6.8	1 079 525					

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	0	0.0	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	0	0.0	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	0.0	220	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	0	0.0	400	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
Moosseedorf, Moosstrasse 21	7	1.0	948	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0.0	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
Thônex, Rue de Genève 104–108	0	0.0	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
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

* 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 30.06.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2011	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Gemischte Liegenschaften						
Zürich, Hönnggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	27 880 000.00	28 290 000.00	1 120 911.76	393 105.00	727 806.76	35.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	31 826 000.00	39 930 000.00	1 232 133.25	1 320.00	1 230 813.25	0.1
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 392 000.00	81 861.00	175.00	81 686.00	0.2
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	9 778 000.00	271 018.95	0.00	271 018.95	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	16 150 000.00	23 270 000.00	705 570.15	0.00	705 570.15	0.0
Total II	246 327 529.00	319 638 500.00	9 222 121.06	413 751.15	8 808 369.91	4.5
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 160 000.00	71 829.25	0.00	71 829.25	0.0
Dietikon, Bodacher	70 001.00	0.00	6 999.90	0.00	6 999.90	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 795 000.00	150.00	0.00	150.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 508 972.00	1 615 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	6 897 000.00	38 420.10	0.00	38 420.10	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	5 029 000.00	6 183 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 328.70	895 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 358 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	591 900.00	14 612.10	0.00	14 612.10	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	11 982 921.71	13 680 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	26 438.40	0.00	26 438.40	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	1 458 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	33 828 824.23	38 632 900.00	158 449.75	0.00	158 449.75	0.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücker Business Park 60A–E	96 436 000.00	102 070 000.00	1 834 314.34	0.00	1 834 314.34	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	43 597 000.00	44 480 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	25 045 000.00	25 590 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	319 329 000.00	370 350 000.00	1 052 440.02	0.00	1 052 440.02	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	99 404 000.00	136 640 000.00	420 917.67	0.00	420 917.67	0.0
Total IV	583 811 000.00	679 130 000.00	3 307 672.03	0.00	3 307 672.03	0.0
Gesamttotal	6 206 531 049.52	8 181 222 000.00	214 385 754.33	10 597 213.15	203 788 541.18	4.9

* 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 30.06.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Gemischte Liegenschaften								
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	1 702	25.5	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	45	0.8	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	0	0.0	280	nein	1927	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0.0	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0.0	1 501	nein	1879/1956	1990, Innensanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	1 754	3.4	25 980					
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	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0.0	2 154	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0.0	1 380	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft								
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau			29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0.0	16 405	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein			22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	102 045					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0.0	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2009-2011		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wird vor Erstellung saniert	2011-2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	0	0.0	11 199	ja, wird mit Neubau saniert	2012 ff.		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0.0	10 416	ja, wird mit Neubau saniert	2008-2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0.0	5 942	ja, wird mit Neubau saniert	2009-2011		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	45 473					
Gesamttotal	92 090	6.5	1 253 023					

* 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	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1 258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2 069	100.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1 416	72.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	189	9.7	5	39	2.0	14	1 644	84.6
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0.0	24	13 150	68.6	0	0	0.0	10	1 859	9.7	23	4 173	21.8	57	19 182	100.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	4	1 217	40.2	2	20	0.7	4	1 337	44.2	2	133	4.4	4	320	10.6	16	3 027	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	65	6.6	0	0	0.0	6	979	100.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1 391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	6	800	12.7	7	3 997	63.6	0	0	0.0	14	1 487	23.7	0	0	0.0	27	6 284	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	5	2 048	53.0	4	1 045	27.0	0	0	0.0	3	768	19.9	4	3	0.1	16	3 864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	122	8.5	7	544	38.1	4	302	21.1	5	168	11.8	17	139	9.7	35	1 275	89.2
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3 117	72.7	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4 290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1 250	43.6	10	1 444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2 870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1 440	59.7	6	326	13.5	0	0	0.0	4	277	11.5	12	371	15.4	26	2 414	100.0
Basel, Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4 597	61.6	0	0	0.0	5	1 933	25.9	1	43	0.6	18	7 460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.1	14	4 999	71.9	0	0	0.0	13	1 673	24.0	0	0	0.0	29	6 957	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	1 117	23.4	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3 158	66.1	13	4 775	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	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	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	112	33 208	60.6	13	4 601	8.4	20	9 358	17.1	84	6 567	12.0	30	1 108	2.0	259	54 842	100.0
Basel, Messeplatz 12/Messeurm	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	56	24 101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	24	7 759	85.3	0	0	0.0	10	1 340	14.7	0	0	0.0	34	9 099	100.0
Basel, Rebgasse 20	6	4 357	47.5	6	1 019	11.1	2	1 262	13.8	25	2 378	25.9	10	161	1.8	49	9 177	100.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	1	212	14.2	1	55	3.7	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 135	75.8	9	1 402	93.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	31	7 232	77.8	2	373	4.0	20	1 498	16.1	4	194	2.1	57	9 297	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1 090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1 616	100.0
Bern, Genfergasse 11, 14	1	654	4.1	7	13 428	85.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1 616	10.2	11	15 801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	855	41.5	11	1 028	49.9	0	0	0.0	1	6	0.3	4	99	4.8	19	1 988	96.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	2	118	0.3	2	8 294	17.9	1	30 699	66.3	1	7 175	15.5	0	0	0.0	6	46 286	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	7	6 015	71.0	0	0	0.0	3	2 255	26.6	2	197	2.3	12	8 467	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	9	16 003	66.7	1	1 050	4.4	4	6 955	29.0	0	0	0.0	14	24 008	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2 482	75.0	3	90	2.7	0	0	0.0	9	505	15.3	3	49	1.5	22	3 126	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	8	2 919	65.1	4	255	5.7	2	147	3.3	11	1 025	22.9	14	139	3.1	39	4 485	100.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1 072	60.1	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1 649	92.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	2	953	46.2	4	896	43.5	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2 061	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	351	2.9	16	638	5.3	0	0	0.0	3	10 688	89.4	7	279	2.3	28	11 956	100.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	8 296	23.7	91	20 022	57.2	2	283	0.8	48	5 199	14.9	16	1 198	3.4	177	34 998	100.0
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1 067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1 771	71.6	7	113	4.6	0	0	0.0	3	490	19.8	3	98	4.0	22	2 472	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 342	86.3	0	0	0.0	1	149	3.0	3	302	6.0	7	236	4.7	20	5 029	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	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	299	15.4	18	1 943
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	19 182
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 027
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	979
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	6 284
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.8	36	1 429
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 290
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 414
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	6 957
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0.0
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	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	0	0	0	0	0	0	0	0.0	259	54 842
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	9 099
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	9 177
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	9 297
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	39	4 485
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 061
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 956
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	177	34 998
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 472
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	5 029

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																		
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 270	72.1	10	552	7.6	1	51	0.7	12	1 162	15.9	4	143	2.0	33	7 178	98.2
Dietikon, Bahnhofplatz 11	1	347	19.2	7	1 001	55.2	0	0	0.0	2	464	25.6	0	0	0.0	10	1 812	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1 232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1 894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1 335	41.0	7	199	6.1	0	0	0.0	9	1 517	46.5	5	208	6.4	23	3 259	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	1 671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1 216	92.6	4	72	5.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	25	1.9	12	1 313	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2 358	54.8	6	800	18.6	0	0	0.0	5	779	18.1	7	111	2.6	23	4 048	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3 296	66.3	1	392	7.9	1	157	3.2	9	809	16.3	8	315	6.3	30	4 969	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	8	2 495	58.1	3	587	13.7	0	0	0.0	10	916	21.3	7	299	7.0	28	4 297	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2 630	23.5	0	0	0.0	7	11 186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	485	17.6	13	303	11.0	13	1 678	60.8	5	178	6.4	7	118	4.3	40	2 762	100.0
Genève, Place du Molard 2–4	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	46	7 158	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	23	8 247	80.9	1	524	5.1	12	1 344	13.2	7	0	0.0	43	10 115	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1 107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1 677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	7	971	51.4	6	529	28.0	2	177	9.4	4	150	7.9	6	62	3.3	25	1 889	100.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	22	3 015	9.0	23	2 036	6.1	102	33 365	100.0
Glatbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.1	5	931	56.5	0	0	0.0	2	502	30.4	0	0	0.0	8	1 649	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3 632	78.1	5	96	2.1	0	0	0.0	3	498	10.7	10	423	9.1	25	4 649	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	2	426	3.3	17	4 826	37.5	8	5 471	42.5	18	1 886	14.7	10	263	2.0	55	12 872	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	57	18 678	56.0	2	311	0.9	10	4 327	13.0	42	5 921	17.8	56	4 107	12.3	167	33 344	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	1 289	83.9	5	41	2.7	0	0	0.0	3	106	6.9	4	101	6.6	15	1 537	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0	0.0	3	66	8.8	1	209	27.8	2	91	12.1	11	320	42.6	17	686	91.2
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1 820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2 408	100.0
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft																		
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1 887	15.0	0	0	0.0	6	2 992	23.8	4	7 691	61.2	12	12 570	100.0
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	2 370	94.8	5	41	1.6	0	0	0.0	2	74	3.0	2	14	0.6	16	2 499	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1 035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1 532	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	5 696	56.5	0	0	0.0	26	2 483	24.6	13	1 058	10.5	71	10 088	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10 516	50.7	46	4 821	23.2	1	1 910	9.2	16	2 089	10.1	20	1 426	6.9	92	20 762	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4 103	61.5	8	934	14.0	2	110	1.6	7	680	10.2	14	354	5.3	36	6 181	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	47	100.0	5	0	0.0	10	47	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.7	1	16	6.3	3	255	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	8	2 341	72.7	1	89	2.8	2	147	4.6	5	476	14.8	10	168	5.2	26	3 221	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6 866	69.6	16	1 195	12.1	0	0	0.0	8	946	9.6	11	863	8.7	44	9 870	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1 400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1 285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	43	8 722	77.6	1	532	4.7	17	773	6.9	22	950	8.5	85	11 239	100.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	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

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Zusammenzug	
									Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	34	7 307
Dietikon, Bahnhofplatz 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 812
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 259
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1 313
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0	1	1	0	2	258	6.0	25	4 306
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4 969
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4 297
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11 186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2 762
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	7 158
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	44	10 198
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	25	1 889
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	102	33 365
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	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	55	12 872
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	167	33 344
Granges-Paccot, Route d'Agly 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	990
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 537
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	1	0	0	0	1	66	8.8	18	752
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 408
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft										
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	0.0
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	92	20 762
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	487	7.3	42	6 668
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	47
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	255
Lutry, Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3 221
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9 870
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1 512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1 285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	85	11 239
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 110

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																		
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	2 188	70.2	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3 117	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	16	836	8.8	53	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	2 225	34.3	5	114	1.8	0	0	0.0	7	4 042	62.4	5	98	1.5	19	6 479	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
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	44	15 763	78.6	4	650	3.2	2	283	1.4	20	2 641	13.2	42	720	3.6	112	20 057	100.0
Oiten , 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
Oiten , 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
Oiten , Froburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	4	217	18.8	0	0	0.0	9	1 153	100.0
Oiten , 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
Oiten , 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
Oiten , Solothurnerstrasse 231/Usego	6	1 800	15.9	56	7 878	69.6	0	0	0.0	24	503	4.4	12	1 133	10.0	98	11 314	100.0
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 334	19.6	0	0	0.0	66	63 160	75.9	33	3 552	4.3	154	83 046	99.7
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	3 990	34.6	1	48	0.4	13	6 617	57.4	14	881	7.6	53	11 536	100.0
Payerne , Route de Bussy 2	1	5 054	84.1	4	259	4.3	0	0	0.0	1	429	7.1	5	269	4.5	11	6 011	100.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 397	69.4	1	1 237	5.6	10	4 818	21.7	19	728	3.3	50	22 180	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	4	70	1.0	23	6 778	100.0
Romanshorn , Alleestrasse 27, verkauft																		
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	8	10 182	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	10	10 832	100.0
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2, verkauft																		
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
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	11.7	28	2 972	73.6	0	0	0.0	5	352	8.7	2	0	0.0	38	3 795	94.0
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22, verkauft																		
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	1	881	87.6	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.4	0	0	0.0	2	1 006	100.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	35	6.8	1	156	30.5	1	20	3.9	5	301	58.8	8	512	100.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	30	27 187	99.3
St. Gallen , 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
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	52	22 925	57.4	9	3 762	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	26	3 918	9.8	143	39 948	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

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 522
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3 117
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	30	1 141
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 496
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12 880
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 479
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	112	20 057
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5 134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7 366
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1 590
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	98	11 314
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	212	0.3	156	83 258
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 536
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 011
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	22 180
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	23	6 778
Romanshorn, Alleestrasse 27, verkauft										
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	10 832
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2, verkauft										
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Solothurn, Lagerhausstrasse 1	2	0	0	0	0	2	242	6.0	40	4 037
Spreitenbach, Fegistrasse 14-22, verkauft										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	1 006
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	512
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	32	27 371
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen, Vadianstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 446
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	143	39 948
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

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																		
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	16	1 625	51.2	1	65	2.0	5	338	10.7	1	0	0.0	27	3 055	96.3
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 022	63.6	4	372	11.7	1	120	3.8	18	612	19.3	5	51	1.6	32	3 177	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	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
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	43.6	9	4 271	34.5	1	1 343	10.8	14	1 218	9.8	6	163	1.3	32	12 393	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, verkauft																		
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 308	68.0	6	245	7.2	0	0	0.0	10	735	21.6	4	107	3.2	26	3 395	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	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 Tiefenastrasse 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, 12, 14, 16, 20	8	1 763	76.0	1	111	4.8	0	0	0.0	8	366	15.8	3	80	3.4	20	2 320	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	13	21 590	92.1	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 436	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	6	384	32.1	4	36	3.0	17	1 196	100.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11 412	86.2	0	0	0.0	28	895	6.8	11	547	4.1	57	13 246	100.0
Zürich, Flurstrasse 55	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	15.3	9	6 446	75.1	0	0	0.0	21	824	9.6	2	0	0.0	33	8 587	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	34	5 670	28.9	0	0	0.0	28	2 748	14.0	18	11 221	57.1	80	19 639	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft																		
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	11	3 296	53.9	4	1 407	23.0	2	153	2.5	13	1 071	17.5	17	183	3.0	47	6 110	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	41	20 300	62.5	7	1 316	4.1	12	4 459	13.7	46	3 984	12.3	16	2 435	7.5	122	32 494	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	26	5 870	24.8	17	4 463	18.9	94	1 806	7.6	40	1 075	4.5	263	23 227	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	116	3.8	24	2 108	69.9	3	384	12.7	10	209	6.9	21	197	6.5	59	3 014	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.6	5	938	49.0	1	227	11.9	8	363	19.0	1	11	0.6	19	1 913	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.8	1	140	4.6	5	948	30.8	2	68	2.2	22	3 074	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	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	28	3 173
Uster, Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 431
Uster, Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	3 177
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	13 673
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
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	32	12 393
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	8 110
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft										
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 Tiefenastrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 165
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	2 320
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	18	23 436
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	17	1 196
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	13 246
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	33	8 587
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	80	19 639
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft										
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9 869
Zürich, Ohmstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	47	6 110
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	122	32 494
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	59	3 014
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 913
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 074

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, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	72	86.7	1	11	13.3	0	0	0.0	0	0	0.0	47	0	0.0	49	83	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	702	11.0	10	4 083	64.1	1	130	2.0	26	1 290	20.3	22	165	2.6	66	6 370	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	12	3 149	64.3	0	0	0.0	21	1 282	26.2	0	0	0.0	36	4 901	100.0
Total I	906	362 150	27.3	1 553	494 547	37.3	163	90 426	6.8	1 536	295 346	22.3	1 003	79 425	6.0	5 161	1 321 893	99.7

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	51.0	1	200	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1 031	63.3
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	19	3.2	1	6	1.0	3	104	17.7
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	82	5.9	0	0	0.0	0	0	0.0	4	143	10.3	1	11	0.8	7	236	16.9
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	42	6.3	7	42	6.3
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	197	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 204	73.3	12	1 401	85.3
St. Gallen, 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
Thônex, Rue de Genève 104-108	21	6 547	56.4	4	42	0.4	3	402	3.5	12	947	8.2	51	1 000	8.6	91	8 938	77.0
Visp, Kantonsstrasse 8	2	967	43.2	7	195	8.7	0	0	0.0	4	235	10.5	4	114	5.1	17	1 511	67.5
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	47	9.5	5	47	9.5
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	10	1 465	22.0	7	2 746	41.2	0	0	0.0	6	106	1.6	10	73	1.1	33	4 390	65.8
Zürich, Nanssenstrasse 5/7	10	2 396	40.9	8	1 487	25.4	0	0	0.0	4	312	5.3	30	75	1.3	52	4 270	72.9
Zürich, Querstrasse 6	2	75	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	36	6.5	11	111	19.9
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	2	114	2.4	15	2 860	59.7	1	225	4.7	2	308	6.4	0	0	0.0	20	3 507	73.2
Total II	63	14 330	28.0	64	11 962	23.3	8	3 071	6.0	37	2 330	4.5	127	2 608	5.1	299	34 301	66.9

Bauland

Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft																		
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	83
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	66	6 370
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 901
Total I	19	5	15	12	4	55	4 382	0.3	5 216	1 326 275
Gemischte Liegenschaften										
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	36.7	9	1 628
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	482	82.3	10	586
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 157	83.1	36	1 393
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	626	93.7	14	668
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	241	14.7	14	1 642
St. Gallen, 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
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 676	23.0	131	11 614
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	726	32.5	26	2 237
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	4	0	0	4	446	90.5	9	493
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.2	64	6 670
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 587	27.1	69	5 857
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	446	80.1	18	557
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0	2	6	3	11	1 286	26.8	31	4 793
Total II	50	55	55	50	22	232	16 939	33.1	531	51 240
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	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
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	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
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408

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	%
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																		
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stückli Business Park 60A-E	0	0	0.0	41	27 055	89.3	0	0	0.0	28	1 310	4.3	3	1 941	6.4	72	30 306	100.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	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 201/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
Zürich, Maagplatz 1/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
Total IV	0	0	0.0	41	27 055	89.3	0	0	0.0	28	1 310	4.3	3	1 941	6.4	72	30 306	100.0
Gesamttotal	969	376 480	26.7	1658	533 564	37.9	171	93 497	6.6	1602	299 394	21.3	1133	83 974	6.0	5 533	1 386 908	98.5

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	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stüchi Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	72	30 306
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	72	30 306
Gesamttotal	69	60	70	62	26	287	21 321	1.5	5 820	1 408 229


picking the real value



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


SWISS PRIME SITE