

swiss prime insight

HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2013

 picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 30. JUNI 2013

Wichtiges in Kürze	2
Bericht zum ersten Halbjahr 2013	9
Konzernrechnung	15
Konzernerfolgsrechnung	16
Konzerngesamtergebnisrechnung	17
Konzernbilanz	18
Konzerngeldflussrechnung	19
Konzerneigenkapitalnachweis	20
Anhang der Konzernrechnung	22
EPRA Kennzahlen	49
Objektangaben	53
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	54/56/58/60/62/64
Allgemeine Objektangaben	55/57/59/61/63/65
Objektstruktur Gewerbe	66/68/70/72/74/76
Objektstruktur Wohnungen	67/69/71/73/75/77

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	30.06.2013	Restated* 30.06.2012	Veränderung in %
Immobilienbestand (Fair Value**)	CHF Mio.	8 876.4	8 350.0	6.3
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	199.3	204.2	(2.4)
Immobilienleistungsertrag***	CHF Mio.	45.6	–	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	74.2	76.2	(2.6)
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	342.0	296.6	15.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	331.7	288.5	15.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	169.8	130.4	30.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.3	177.8	25.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	234.5	181.9	28.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 964.7	3 433.7	15.5
Eigenkapitalquote	%	42.0	39.5	6.3
Fremdkapital	CHF Mio.	5 475.0	5 254.9	4.2
Fremdkapitalquote	%	58.0	60.5	(4.1)
Gesamtkapital	CHF Mio.	9 439.7	8 688.6	8.6
ROE (gewichtet)	%	11.9	10.4	14.4
ROIC (gewichtet)	%	5.9	5.5	7.3
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	55.7	26.1	113.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(97.0)	(54.4)	78.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(44.5)	(86.7)	(48.7)
Angaben ohne Neubewertungseffekte****				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	162.0	158.2	2.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	110.4	91.1	21.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	116.7	93.2	25.2
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	1.83	1.67	9.6
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.4	13.0

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

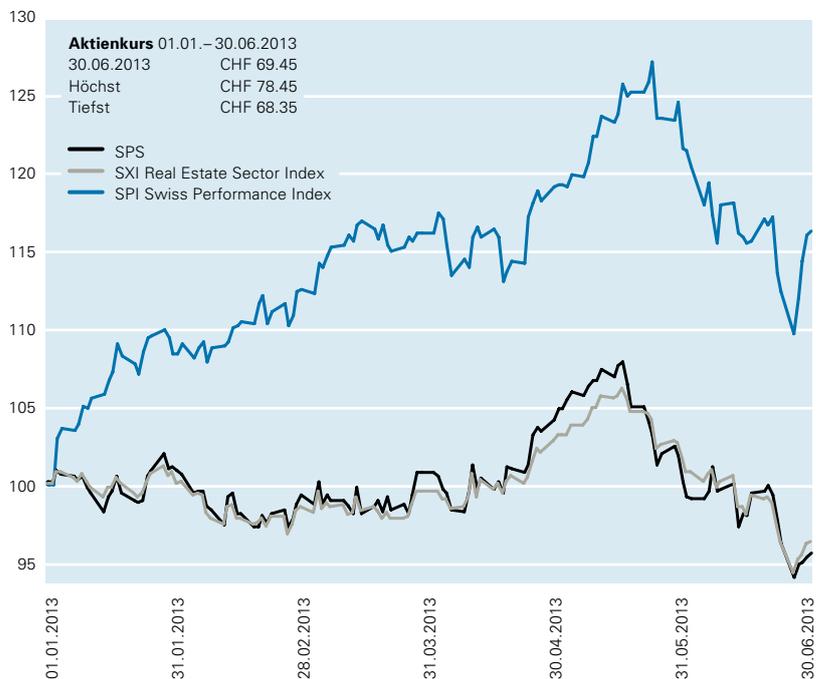
** Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert bilanziert.

*** Akquisition Wincasa AG per 25.10.2012

**** Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien

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

01.01.–30.06.2013



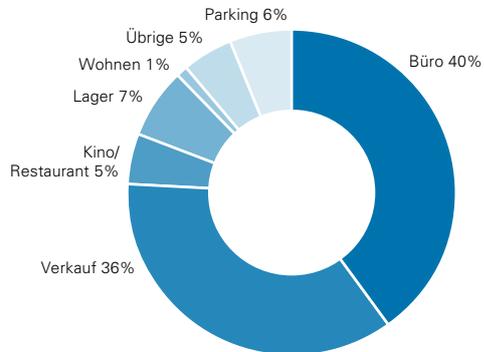
ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–30.06.2013)	30.06.2013	CHF 69.45
	Höchst	CHF 78.45
	Tiefst	CHF 68.35
Börsenkapitalisierung	30.06.2013	CHF Mio. 4 201.9
NAV vor latenten Steuern	30.06.2013	CHF 79.80
	Restated* 31.12.2012	CHF 78.62
	Veränderung	1.5%
NAV nach latenten Steuern	30.06.2013	CHF 65.53
	Restated* 31.12.2012	CHF 65.22
	Veränderung	0.5%
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	30.06.2013	CHF 3.69
	Restated* 30.06.2012	CHF 3.27
	Veränderung	12.8%
Aktienstatistik	Total Namenaktien	60 503 081
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

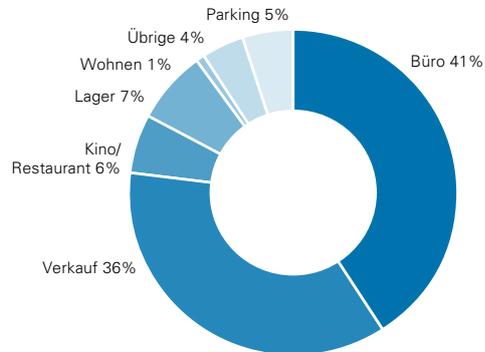
* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 30.06.2013
Segmentsicht

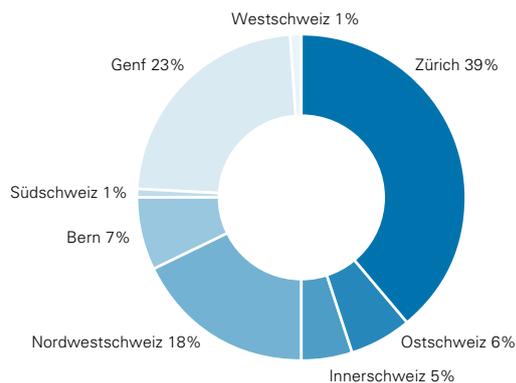


Basis: Nettomietertag per 30.06.2012
Segmentsicht

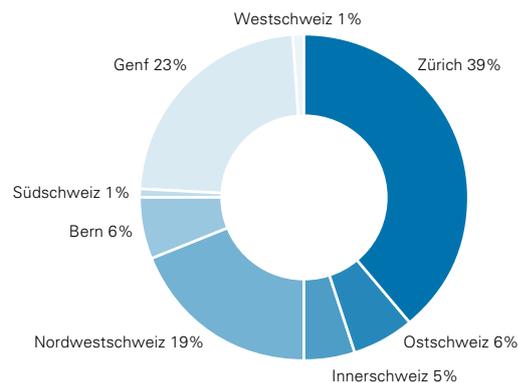


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 30.06.2013



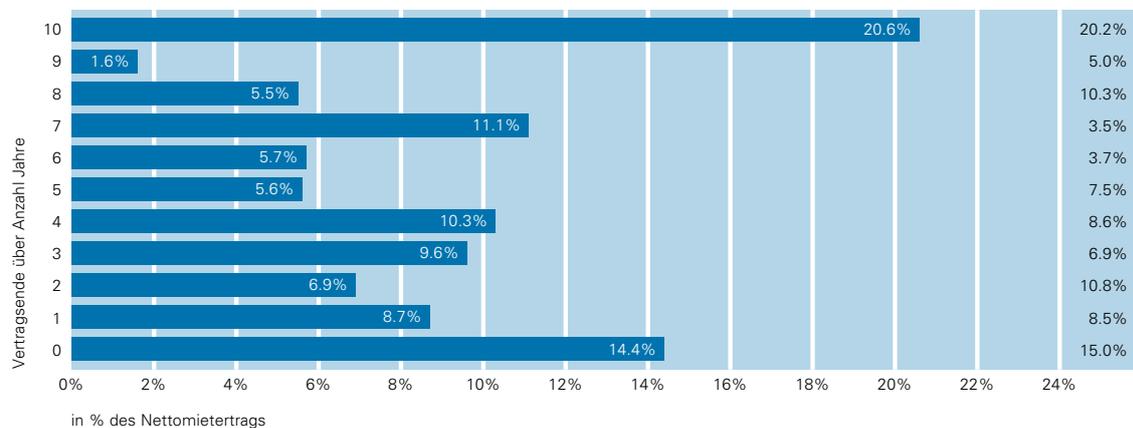
Basis: Fair Value per 30.06.2012



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 30.06.2013, Segmentsicht

30.06.2012



KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2013	Restated* 30.06.2012	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2009
Kennzahlen Immobiliengeschäft						
Immobilienbestand (Fair Value**)	CHF Mio.	8 876.4	8 350.0	8 181.2	8 137.5	3 848.6
Immobilienbestand	Anzahl	187	186	192	220	106
Durchschnittliche Objektgrösse	CHF Mio.	47.5	44.9	42.6	37.0	36.3
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	199.3	204.2	203.8	211.4	105.9
Nettoobjektrendite	%	4.3	4.6	4.9	5.0	5.0
Ertragsausfallquote	%	6.2	5.4	4.9	4.0	3.7
Immobilien dienstleistungsertrag***	CHF Mio.	45.6	–	–	–	–
Kennzahlen Retail und Gastro						
Umsatz Retail und Gastro, brutto	CHF Mio.	82.7	84.6	79.2	73.7	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(8.5)	(8.4)	(5.5)	(2.4)	–
Umsatz Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	74.2	76.2	73.7	71.3	–
Aufwand aus Retail und Gastro	CHF Mio.	33.7	35.4	34.7	34.5	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	40.5	40.8	39.0	36.8	–
Bruttogewinnmarge	%	54.6	53.5	52.9	51.6	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	342.0	296.6	249.7	217.3	110.9
EBIT	CHF Mio.	331.7	288.5	241.5	204.5	110.9
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.3	177.8	152.4	108.0	70.2
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	234.5	181.9	154.9	110.5	70.2
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 964.7	3 433.7	3 232.3	3 136.7	1 673.0
Eigenkapitalquote	%	42.0	39.5	37.9	36.8	37.8
Fremdkapital	CHF Mio.	5 475.0	5 254.9	5 300.7	5 387.0	2 746.7
Fremdkapitalquote	%	58.0	60.5	62.1	63.2	62.2
Gesamtkapital	CHF Mio.	9 439.7	8 688.6	8 533.0	8 523.7	4 419.7
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 277.3	4 281.1	4 392.9	4 316.9	2 442.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	45.3	49.3	51.5	50.6	55.3
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	%	48.0	51.0	53.5	52.8	63.5
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.4	2.6	2.8	2.8	3.1
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.2	4.1	4.2	3.9	4.1
ROE (gewichtet)	%	11.9	10.4	9.4	6.8	9.9
ROIC (gewichtet)	%	5.9	5.5	5.1	4.3	5.0
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit						
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	55.7	26.1	72.0	182.9	52.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(97.0)	(54.4)	(87.5)	(32.4)	(33.6)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(44.5)	(86.7)	14.1	(154.7)	(11.9)

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert bilanziert.

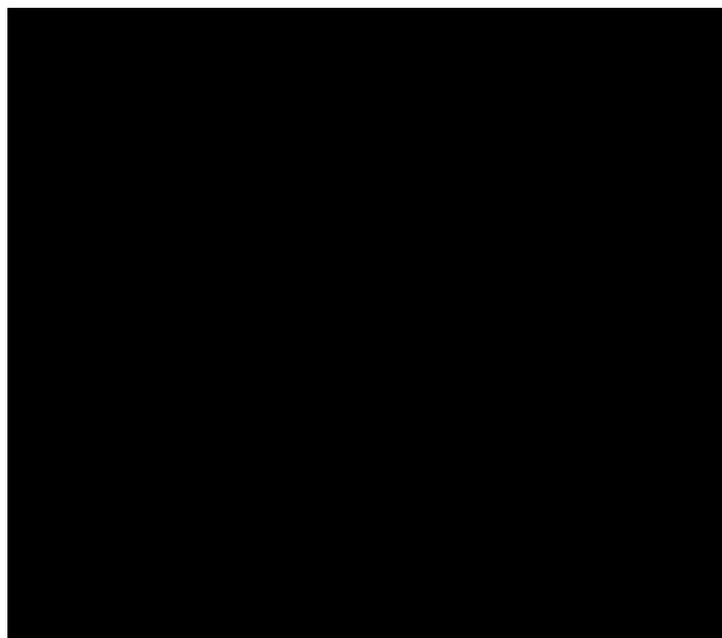
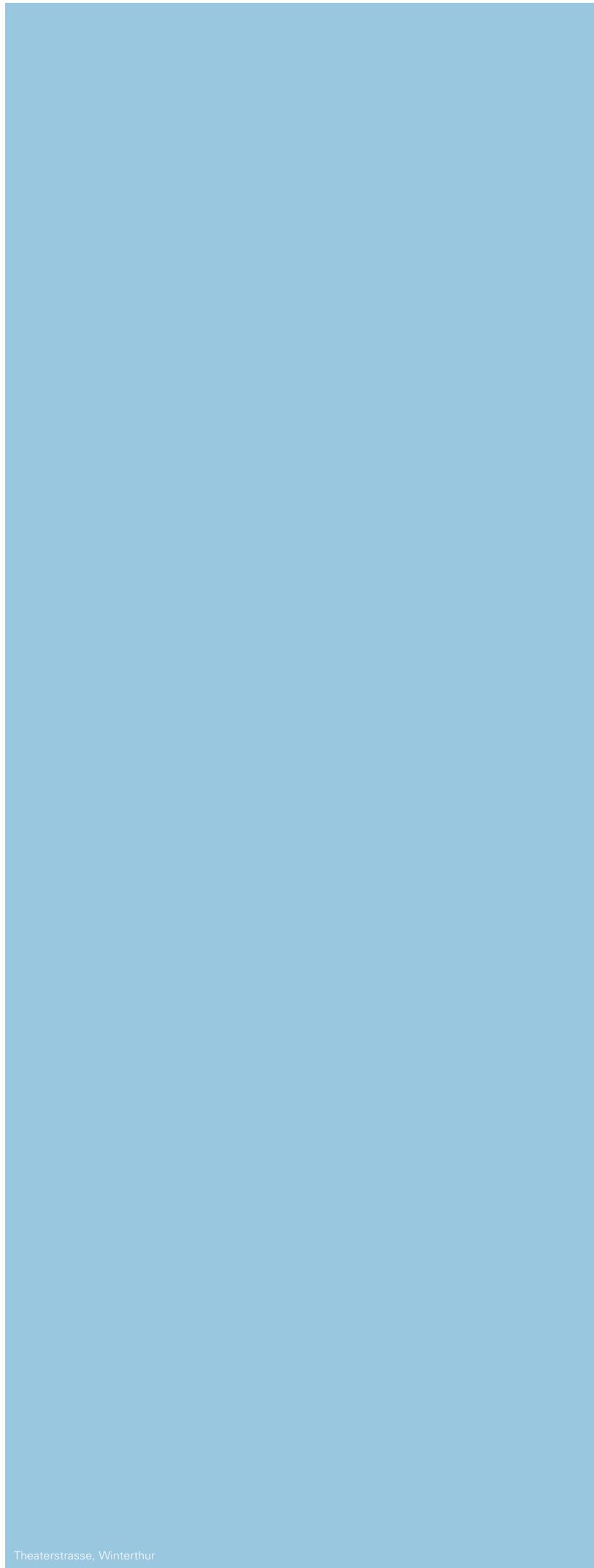
*** Akquisition Wincasa AG per 25.10.2012

KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	30.06.2013	Restated* 30.06.2012	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2009
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte**						
EBIT	CHF Mio.	162.0	158.2	163.7	164.2	82.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	110.4	91.1	105.1	84.9	50.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	116.7	93.2	105.1	84.9	50.3
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.4	6.6	5.4	7.2
ROIC (gewichtet)	%	3.5	3.5	4.0	3.7	4.0
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	69.45	79.15	72.15	65.40	53.20
Aktienkurs Höchst	CHF	78.45	79.40	73.75	67.10	56.85
Aktienkurs Tiefst	CHF	68.35	69.30	66.20	58.00	41.80
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.69	3.27	2.81	2.00	2.89
NAV vor latenten Steuern	CHF	79.80	77.04	72.04	69.64	64.93
NAV nach latenten Steuern	CHF	65.53	62.94	59.50	57.74	58.85
Ausschüttung/Nennwertreduktion aus Vorjahr	CHF	–	–	–	3.50	3.40
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr	CHF	3.60	3.60	3.50	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	4.7	5.1	5.0	6.0	6.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	(6.8)	15.0	22.3	31.3	(10.7)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	9.5	22.7	12.8	2.6	(0.9)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	9.0	8.7	9.4	7.2	5.3
Prämie/(Discount)	%	6.0	25.8	21.3	13.3	(9.6)
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 201.9	4 318.1	3 922.7	3 555.7	1 364.8
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 451	734	579	602	2
Entsprechende Vollzeitstellen	Stellen	1 181	534	419	432	2
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	54 555 802	54 368 714	54 368 714	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 828)	(4 244)	(44 037)	(300 794)	(1 708 529)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 241 807	54 437 993	54 324 677	54 067 920	23 945 069
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 828)	(4 244)	(44 037)	(45 840)	(1 708 529)
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 498 253	54 551 558	54 324 677	54 322 874	23 945 069

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien





**Bericht zum
ersten Halbjahr 2013**

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im ersten Halbjahr 2013

Konjunkturaussichten

Die Schweizer Binnenwirtschaft befindet sich gemäss Credit Suisse Economic Research in einer «Positivspirale», welche durch eine rege Zuwanderung, tiefe Zinsen und fallende Preise genährt wird. Gemäss Meinung der Experten wird sich diese Spirale auch in der nahen Zukunft weiter drehen. Nur ein abrupter Zuwanderungsstopp, ein schockartiger Anstieg des Zinsniveaus, rasant steigende Preise oder ein massiver Anstieg der Arbeitslosigkeit könnten die Robustheit der Binnenwirtschaft untergraben – aber nichts von alledem ist bis und mit 2014 wahrscheinlich. Dementsprechend wird an der Prognose festgehalten, wonach das Bruttoinlandprodukt 2013 um 1.5% und 2014 um 2% wachsen wird. Die Konsumentenstimmung hat sich jüngst kaum verändert. Erfreulicherweise nahm immerhin die Sorge um den Arbeitsplatz ab. Der Detailhandel erlebte einen verhaltenen Start ins Jahr. Der nach wie vor andauernde Preisrückgang wirkte sich dämpfend aus, und das schlechte Wetter trug ebenfalls negativ dazu bei. Der Arbeitsmarkt ist weiterhin solide. Die Arbeitslosenquote sank sogar leicht, wenn auch vor allem dank saisonaler Faktoren, und das Beschäftigungswachstum gewann an Schwung.

Haupttätigkeiten im ersten Halbjahr 2013

Nach der erfolgreichen Integration der im Oktober 2012 akquirierten Wincasa (Immobilien dienstleistungen) lag der Fokus in den ersten sechs Monaten auf folgenden Punkten:

- Weiterentwicklung der Neu-/Umbauprojekte
- Optimierung der Bestandesliegenschaften
- Finanzierung
- Tätigkeiten im Zusammenhang mit der im Juni kommunizierten und im Juli erfolgten Übernahme der Tertianum Gruppe

Dynamische und erfreuliche Unternehmensentwicklung

Swiss Prime Site zeigte als grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz in der Berichtsperiode wiederum eine sehr positive und dynamische Entwicklung. Nach der erfolgreichen Integration der im 4. Quartal 2012 übernommenen Wincasa AG, eines der grössten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz, hat sie im Juni die Akquisition der Tertianum Gruppe bekannt gegeben. Swiss Prime Site hat ihre Strategie dem veränderten Marktumfeld leicht angepasst und mit den Akquisitionen von Wincasa und Tertianum ihre Ertragsbasis im Kerngeschäft Immobilien verbreitert und abgestützt.

Akquisitionen

Die im Juli 2013 übernommene Tertianum Gruppe ist schweizweit führend im Bereich «Leben und Wohnen im Alter». Mit der Akquisition der erstklassig gelegenen Immobilien im Wert von rund CHF 435 Mio. sowie des operativen Betriebs wird Swiss Prime Site ihr Portfolio und ihre Geschäftstätigkeit um das Segment «Leben und Wohnen im Alter» mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial erweitern. Das Portfolio besteht aus zwölf Liegenschaften an guten Lagen in den Wirtschaftsräumen Zürich, Bern und Ostschweiz. Verschiedene Projekte befinden sich in der Planungs- oder Realisierungsphase. In weiteren elf Betrieben ist Tertianum als Betreiber eingemietet. Die Tertianum Gruppe erzielte 2012 einen Umsatz von CHF 214 Mio. und einen bereinigten EBITDA von CHF 32 Mio. Sie wird per Datum des Vollzugs des Kaufs konsolidiert werden.

Segment Immobilien

Dieses beinhaltet neu auch den Erfolg aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Ende 2012 übernommenen Wincasa AG, welche im ersten Halbjahr einen Immobiliendienstleistungsertrag von CHF 45.6 Mio. generierte.

Der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften reduzierte sich auf CHF 199.3 Mio. [CHF 204.2 Mio.]. Diese Abnahme um 2.4% resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen (CHF –0.9 Mio.) und aus Umbauten/Totalsanierungen (CHF –6.4 Mio.) sowie aus Veränderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF –0.8 Mio.). Positiv wirkten sich der Kauf des Riverside Business Parks in Zuchwil (CHF +2.9 Mio.), die Fertigstellung des Umbaus an der Manessestrasse in Zürich (CHF +0.3 Mio.) sowie diverse Vertragsanpassungen aus. Die Ertragsausfallquote erhöhte sich erwartungsgemäss in der Berichtsperiode um 0.8 Prozentpunkte auf 6.2% [5.4%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.3% [4.6%].

Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter waren durchwegs renommierte Unternehmen und trugen 24.1% [25.0%] zum Mieterlös bei (Segmentsicht). Rund 60% [59%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Veränderungen im Portfolio

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde im Berichtsjahr eine Liegenschaft (Granges-Paccot) per 01.01.2013 [zwei Objekte im Vorjahr per 01.01.2012 und 01.12.2012] mit einem Fair Value per 31.12.2012 [2011] von CHF 7.8 Mio. [CHF 33.5 Mio.] verkauft. Der Verkaufserfolg nach Transaktionskosten betrug netto CHF –0.2 Mio. [CHF 0.1 Mio.]. Käufe wurden keine getätigt. Swiss Prime Site prüfte diverse Akquisitionsmöglichkeiten, verfolgte diese aber aufgrund hoher Angebotspreise und tiefer Renditeerwartungen nicht weiter. Das Portfolio bestand somit aus 187 Liegenschaften [188 per 31.12.2012].

Die Liegenschaft Flurpark in Zürich, welche bis Ende 2012 an UBS AG vermietet war, wird einem Totalumbau und einer Neupositionierung unterzogen und wurde in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert.

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 30.06.2013 bewertete Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 8 876.4 Mio. [CHF 8 600.3 Mio. per 31.12.2012]. Diese Neubewertung führte zu einer Nettoaufwertung von CHF 169.8 Mio. [CHF 130.4 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 2.0% des Portfoliowerts per 31.12.2012. Die Zunahme um CHF 276.1 Mio. respektive 3.2% setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen bei den Projekten Maaghof Nord und Ost (CHF +21.0 Mio.), SkyKey (CHF +46.5 Mio.) und Flurpark in Zürich (CHF +5.7 Mio.) sowie Hauptsitz Post/Majowa in Bern (CHF +16.6 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +193.0 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +1.1 Mio.) sowie dem Verkauf (CHF –7.8 Mio.).

Von 169 Bestandesliegenschaften (ohne Baulandparzellen (12) und Liegenschaften im Bau (6) – total 18 Liegenschaften) wurden 135 höher und 33 tiefer bewertet als per 01.01.2013; eine Liegenschaft erfuhr keine Wertänderung.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.09% nahm gegenüber 31.12.2012 um 0.07 Prozentpunkte ab [4.16%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.13% [5.20%].

Planmässiger Verlauf der Projekte im Bau

Die Arbeiten am 2011 gekauften Neubauprojekt SkyKey verlaufen nach Plan. Am 27.06.2013 konnte die Aufrichte gefeiert werden. Das Dienstleistungsgebäude mit rund 40 000 m² Büroflächen und 2 400 Arbeitsplätzen wird Mitte 2014 fertiggestellt sein und ist per 01.07.2014 zu 100% an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

Beim Maaghof Nord und Ost fand die Grundsteinlegung am 29.11.2012 statt, und der Rohbau wird im Frühsommer 2014 vollendet sein. Der Bezug erfolgt im Frühling 2015. Swiss Prime Site erstellt hier 220 Wohnungen mit einer Fläche von rund 21 800 m² und circa 2 200 m² für soziale und kommerzielle Nutzungen. Der Verkauf der 83 Eigentumswohnungen ist erfolgreich gestartet (per 30.06.2013 waren 28 Wohnungen verkauft und fünf reserviert). Die Vermietungsaktivitäten werden im Frühjahr 2014 starten.

Beim am 04.04.2012 gekauften Neubauprojekt Hauptsitz Post/Majowa in Bern fand die Grundsteinlegung am 26.09.2012 statt. Die Aufrichte erfolgt am 25.09.2013. Die Arbeiten am Dienstleistungsgebäude mit einer Mietfläche von rund 33 700 m² und circa 1 800 Arbeitsplätzen laufen terminlich, kostenmässig und qualitativ nach Plan. Die Fertigstellung ist auf Herbst 2014 geplant (Bezug durch die Post im November 2014).

Der 1979 erbaute Flurpark wird nach dem Auszug der Alleinmieterin UBS per 31.12.2012 einer Totalsanierung und Neupositionierung unterzogen. Swiss Prime Site wird rund CHF 69 Mio. investieren. Die Vorbereitungsarbeiten sind abgeschlossen und die Auftragsvergabe an Totalunternehmer ist im Gange. Die Liegenschaft kann ab Frühling 2015 künftigen Mietern zum Ausbau übergeben werden.

Segment Retail und Gastro

Der Umsatz aus Retail und Gastro betrug netto CHF 74.2 Mio. [CHF 76.2 Mio.]. Dieser beinhaltete den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands von netto CHF 63.1 Mio. [CHF 64.6 Mio.] sowie die Erträge aus Hotellerie und dem Restaurant Clouds von CHF 11.2 Mio. [CHF 11.7 Mio.]. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Nettoertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 8.9 Mio. [CHF 9.0 Mio.]. Das gedämpfte Konsumverhalten beeinflusste die Detailhandelsumsätze weiterhin.

Betriebs- und Reingewinn

Beim Vergleich mit der Vorjahresperiode ist zu beachten, dass die im Oktober 2012 übernommene Wincasa-Gruppe nicht in den Halbjahreszahlen 2012 enthalten war. Ferner beeinflussten neue IFRS-Vorschriften, insbesondere IFRS 13 und IAS 19 revised, den Vorjahresvergleich. Die erstmalige Anwendung von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung führte zu einer positiven Wertänderung von CHF 22.5 Mio. IAS 19 rev. «Leistungen an Arbeitnehmer» bedingte ein Restatement des Vorjahrs und die Verbuchung der Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis. Sämtliche in diesem Bericht erwähnten Vergleichszahlen basieren auf dem Restatement und können von den per 30.06.2012 und 31.12.2012 publizierten Zahlen abweichen.

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 222.3 Mio. [CHF 177.8 Mio.]. Die Zunahme um CHF 44.5 Mio. resultierte unter anderem aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Wincasa AG, den um CHF 39.4 Mio. höheren Neubewertungen sowie tieferen Finanzierungs- und Verwaltungskosten. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 21.2% auf CHF 110.4 Mio. [CHF 91.1 Mio.]. Das den Aktionären zurechenbare Gesamtergebnis inklusive Neubewertungseffekten* von CHF 234.5 Mio. lag 28.9% über dem Vorjahresergebnis [CHF 181.9 Mio.], dasjenige ohne Neubewertungseffekte mit CHF 116.7 Mio. 25.2% über der Vergleichsperiode [CHF 93.2 Mio.]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um 15.0% von CHF 288.5 Mio. auf CHF 331.7 Mio., der EBIT ohne Neubewertungseffekte um 2.4% von CHF 158.2 Mio. auf CHF 162.0 Mio.

Der Betriebsaufwand nahm um 28.9% von CHF 123.2 Mio. auf CHF 158.8 Mio. zu. Davon entfielen CHF 26.2 Mio. [CHF 32.9 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 33.7 Mio. [CHF 35.4 Mio.] auf den Aufwand aus Retail und Gastro. Die Reduktion des Immobilienaufwands resultierte unter anderem aus um CHF 3.8 Mio. tieferen Unterhaltskosten sowie um CHF 5.1 Mio. tieferen Liegenschaftsverwaltungshonoraren; durch die Konsolidierung von Wincasa und somit durch die konzerninterne Erbringung dieser Dienstleistungen gab es eine Verschiebung dieser Kosten in den Personalaufwand. Der Aufwand aus Retail und Gastro reduzierte sich infolge Umsatzrückgangs um CHF 1.7 Mio.

Der Personalaufwand betrug CHF 66.0 Mio. [CHF 26.0 Mio.], der sonstige Betriebsaufwand CHF 22.7 Mio. [CHF 20.9 Mio.] und die Abschreibungen und Amortisationen betrugen CHF 10.3 Mio. [CHF 8.0 Mio.]. Die Zunahme des Personalaufwands war vor allem durch die Personalkosten der übernommenen Wincasa AG sowie der Mitarbeitenden, welche per 01.01.2013 von Credit Suisse AG zu Swiss Prime Site wechselten, bedingt. Gemäss IAS 19 revised wurden Neubewertungen aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2012 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital erhöhte sich um CHF 50.8 Mio. auf CHF 3964.7 Mio. [CHF 3913.9 Mio.]. Diese Zunahme setzte sich zusammen aus dem Gewinn (CHF +222.3 Mio.), dem sonstigen Ergebnis (CHF +12.2 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 24.04.2013 (CHF –217.8 Mio.) sowie aus Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (CHF +34.1 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 30.06.2013 betrug 4 828 [4 828].

Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5323.1 Mio. um CHF 151.9 Mio. auf CHF 5475.0 Mio. (2.9%). Daraus resultierte eine Eigenkapitalquote von 42.0% [42.4%] und eine Fremdkapitalquote von 58.0% [57.6%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) betrug 11.9% [8.9% per 31.12.2012] und der ROIC, gewichtet, 5.9% [4.8%]. Am 11.07.2013 hat Swiss Prime Site eine Anleihe im Betrag von CHF 115.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.125% und einer Laufzeit bis 11.07.2018 emittiert. Ferner hat sie die am 11.07.2013 fällig gewordene CHF 200 Mio.-Anleihe mit einem Zinssatz von 4.625% zurückbezahlt.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war 2.4% [2.6% Ende 2012], und die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit lag bei 4.2 Jahren [4.5 Jahren]. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios betrug unverändert 48.0%.

* Neubewertungen und latente Steuern auf Immobilien

Der Finanzaufwand von CHF 54.3 Mio. [CHF 59.1 Mio.] enthielt im Wesentlichen Zinsaufwand. Der Finanzertrag von CHF 6.8 Mio. [CHF 3.3 Mio.] resultierte aus Zinserträgen von CHF 0.4 Mio. [CHF 0.4 Mio.], Dividendenerträgen von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.1 Mio.], Veränderungen des Fair Value von Finanzinstrumenten von CHF 6.1 Mio. [CHF 2.8 Mio.] sowie aus diversen Finanzerträgen von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.0 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Der Schlusskurs der Aktie von Swiss Prime Site AG am 30.06.2013 lag bei CHF 69.45 [CHF 76.35 am 31.12.2012], woraus eine Gesamrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von –4.6% [17.6% per 30.06.2012] resultierte. Mit diesem Ergebnis blieb sie leicht unter dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (–3.5%). Die Aktie ist in den Indices Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange, Stoxx Global Select Dividend 100 sowie Stoxx Europe Select Dividend 30 vertreten. In diesen Indices sind Titel mit hoher Liquidität und Ausschüttung enthalten.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug am 30.06.2013 CHF 65.53 und lag 0.5% über dem Wert vom 31.12.2012 von CHF 65.22. Der NAV vor latenten Steuern erhöhte sich um 1.5% von CHF 78.62 auf CHF 79.80. Die Prämie, als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 69.45 [CHF 76.35] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 65.53 [CHF 65.22], lag bei 6.0% [17.1%].

Nach Wandlungen der CHF 300 Mio.-Anleihe im ersten Halbjahr in 491 470 Namenaktien betrug das Aktienkapital CHF 925.7 Mio. respektive 60 503 081 Aktien.

Die von der Generalversammlung am 16.04.2013 beschlossene verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 pro Aktie [CHF 3.60] erfolgte am 24.04.2013. Sie entsprach bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 4.7% [5.1%].

Ausblick

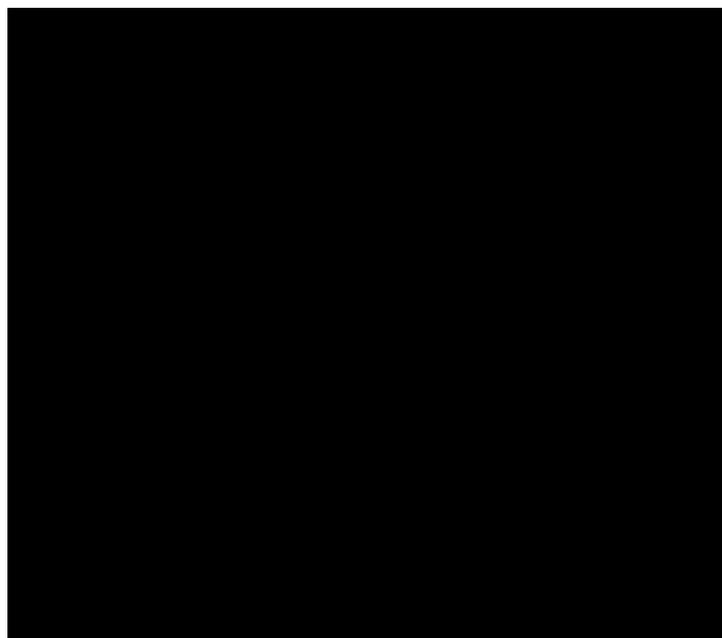
Das Immobilienportfolio wird im zweiten Halbjahr weiter optimiert. Die sich im Bau befindenden Projekte und Umbauten respektive Neupositionierungen verlaufen planmässig und werden sich ab Geschäftsjahr 2014 positiv auf die Ertragslage auswirken. Im zweiten Halbjahr wird Swiss Prime Site unter anderem den Fokus auf die Integration der im Juli übernommenen Tertianum Gruppe setzen. Mit dieser Akquisition wird sie neu in drei operativen Segmenten tätig sein und somit ihre Ertragslage weiter stärken und diversifizieren.

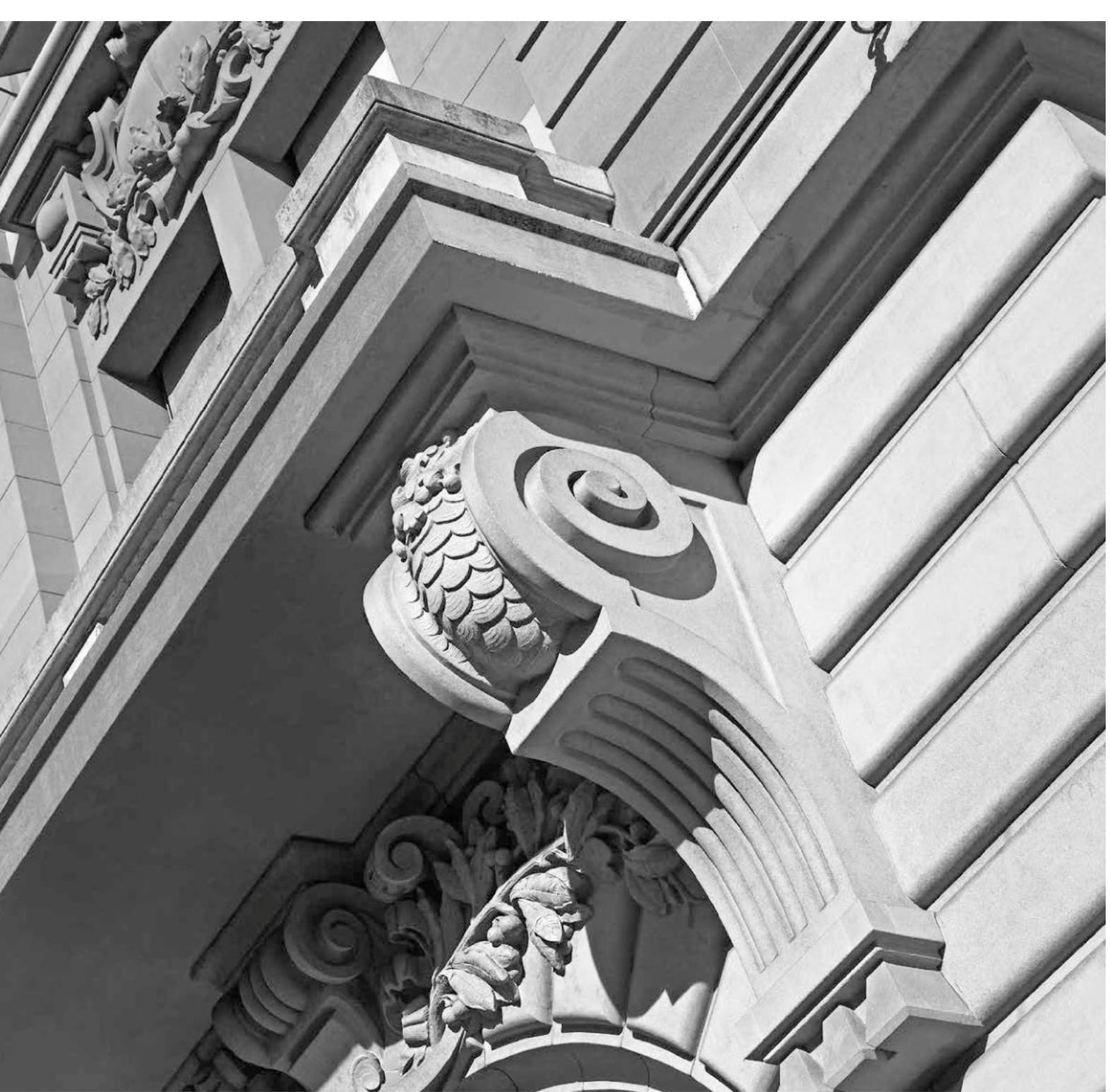
Trotz des herausfordernden Marktumfelds ist Swiss Prime Site überzeugt, mit ihrem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio an attraktiven Standorten, mit langfristigen Mietverträgen, guter Diversifikation nach Mietern, Nutzungsarten und Regionen gut positioniert zu sein, um stabile und nachhaltige Erträge zu generieren. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnet Swiss Prime Site mit einem höheren EBIT und höheren Gewinnzahlen als im Vorjahr sowie einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0%.

Oltén, im September 2013

Hans Peter Wehrli
Verwaltungsratspräsident

Markus Graf
Chief Executive Officer





Konzernrechnung

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	Restated*	
		01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2012
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	4/5	199 259	204 154
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/5/12/14	(239)	53
Immobilien dienstleistungsertrag**	4/5	45 636	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	4/5	74 223	76 224
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	1 900	990
Betrieblicher Ertrag		320 779	281 421
Immobilienaufwand	4	26 238	32 911
Aufwand aus Retail und Gastro	4	33 679	35 443
Personalaufwand	4/6	65 972	25 979
Sonstiger Betriebsaufwand	4	22 672	20 871
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/15	10 259	8 020
Betriebsaufwand		158 820	123 224
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/7/14	169 786	130 350
Betriebsgewinn (EBIT)		331 745	288 547
Finanzaufwand	8	54 333	59 136
Finanzertrag	8	6 790	3 281
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	13	7 650	942
Gewinn vor Ertragssteuern		291 852	233 634
Ertragssteueraufwand	9	69 531	55 819
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		222 321	177 815
Gewinn pro Aktie, in CHF	10	3.69	3.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	10	3.43	3.01

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** Akquisition Wincasa AG per 25.10.2012

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.–	Restated*
		30.06.2013	01.01.– 30.06.2012
Gewinn		222 321	177 815
Neubewertung Betriebsliegenschaften	15	7 566	2 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		(1 718)	(591)
Neubewertung aus Personalvorsorge	6	8 235	2 742
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		(1 894)	(631)
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		12 189	4 089
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		12 189	4 089
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		234 510	181 904

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	30.06.2013	Restated* 31.12.2012
Aktiven			
Flüssige Mittel		115 942	201 762
Wertschriften		499	456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		110 709	115 738
Übrige kurzfristige Forderungen		6 906	6 296
Laufende Ertragssteuerguthaben		2 026	2 027
Vorräte		22 554	24 192
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	11	21 667	15 371
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	12/14	241 749	185 663
Aktive Rechnungsabgrenzungen		35 147	23 595
Total Umlaufvermögen		557 199	575 100
Übrige langfristige Forderungen		2 975	3 825
Vorsorgeguthaben	6	11 772	5 005
Langfristige Finanzanlagen		1 565	1 772
Anteile an assoziierten Unternehmen	13/19	29 123	22 492
Renditeliegenschaften und Bauland	14	7 911 952	7 871 311
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	14	363 110	195 120
Betriebsliegenschaften	15	337 941	332 867
Mobiles Sachanlagevermögen		41 953	44 448
Goodwill	3	123 378	123 378
Immaterielles Anlagevermögen		54 616	56 934
Latente Steuerguthaben		4 085	4 774
Total Anlagevermögen		8 882 470	8 661 926
Total Aktiven	4	9 439 669	9 237 026
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16/17	7 590	11 096
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	16/17	844 098	614 993
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16/17	93 992	130 482
Anzahlungen	16	87 812	90 199
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	16	26 320	25 412
Passive Rechnungsabgrenzungen	16	80 430	80 262
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 140 242	952 444
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	3 419 696	3 510 098
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	17	13 511	19 595
Latente Steuerverpflichtungen		866 187	805 406
Vorsorgeverbindlichkeiten	6	35 314	35 588
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 334 708	4 370 687
Total Verbindlichkeiten	4	5 474 950	5 323 131
Aktienkapital		925 697	918 178
Kapitalreserven		981 487	1 172 692
Neubewertungsreserven	15	32 796	26 948
Gewinnreserven		2 024 739	1 796 077
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 964 719	3 913 895
Total Passiven		9 439 669	9 237 026

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	Restated*	
		01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2012
Gewinn		222 321	177 815
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	15	10 259	8 020
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/12/14	239	(53)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	13	(7 650)	(942)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	7/14	(169 786)	(130 350)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		221	–
Finanzaufwand	8	54 333	59 136
Finanzertrag	8	(6 790)	(3 281)
Ertragssteueraufwand	9	69 531	55 819
Abnahme Vorräte		1 638	3 929
Zunahme zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften	11	(6 296)	–
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(7 133)	(17 953)
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		1 194	2 368
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		850	425
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	16	(42 332)	(28 424)
Geleistete Zinszahlungen	8	(54 213)	(60 615)
Erhaltene Zinszahlungen	8	379	339
Ertragssteuerzahlungen	9	(11 062)	(40 149)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		55 703	26 084
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	14	(26 654)	(21 870)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	14	(76 132)	(41 424)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	15	(169)	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	14	7 561	8 553
Devestitionen von Betriebsliegenschaften	15	–	21
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen		(2 451)	(1 708)
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen		(279)	(100)
Devestitionen von Wertschriften		–	6
Investitionen in langfristige Finanzanlagen		–	(14)
Rückzahlungen von langfristigen Finanzanlagen		12	132
Erhaltene Dividenden	8/13	1 120	2 049
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(96 992)	(54 355)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	16/17	2 319 800	1 254 001
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	16/17	(2 146 556)	(1 144 374)
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		(217 775)	(196 367)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		(44 531)	(86 740)
Abnahme flüssiger Mittel		(85 820)	(115 011)
Flüssige Mittel Anfang Periode		201 762	126 596
Flüssige Mittel Ende Periode		115 942	11 585

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Restated* Gewinn- reserven	Restated* Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen
Bestand 01.01.2012		831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695
Eigenkapitalveränderungen aufgrund von IAS 19 rev.		–	–	–	(8 784)	(8 784)
Bestand 01.01.2012, restated*		831 841	1 103 505	19 009	1 480 556	3 434 911
Gewinn	10	–	–	–	177 815	177 815
Neubewertung Betriebsliegenschaften	15	–	–	2 569	–	2 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(591)	–	(591)
Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	2 742	2 742
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(631)	(631)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	1 978	2 111	4 089
Gesamtergebnis		–	–	1 978	179 926	181 904
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012		–	(196 386)	–	–	(196 386)
Wandlung von 2 690 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 088 Namenaktien im April 2012		2 863	10 363	–	–	13 226
Bestand 30.06.2012, restated*		834 704	917 482	20 987	1 660 482	3 433 655
Gewinn	10	–	–	–	133 484	133 484
Neubewertung Betriebsliegenschaften	15	–	–	7 742	–	7 742
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(1 781)	–	(1 781)
Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	2 742	2 742
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(631)	(631)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	5 961	2 111	8 072
Gesamtergebnis		–	–	5 961	135 595	141 556
Wandlung von 3 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 208 Namenaktien im Oktober 2012		3	12	–	–	15
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012		83 471	265 882	–	–	349 353
Kapitalerhöhungskosten		–	(10 636)	–	–	(10 636)
Aktienbasierende Entschädigungen		–	476	–	–	476
Erwerb eigener Aktien		–	(524)	–	–	(524)
Bestand 31.12.2012, restated*		918 178	1 172 692	26 948	1 796 077	3 913 895

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Restated* Gewinn- reserven	Restated* Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen
Bestand 01.01.2013, restated*		918 178	1 172 692	26 948	1 796 077	3 913 895
Gewinn	10	–	–	–	222 321	222 321
Neubewertung Betriebsliegenschaften	15	–	–	7 566	–	7 566
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(1 718)	–	(1 718)
Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	8 235	8 235
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(1 894)	(1 894)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	5 848	6 341	12 189
Gesamtergebnis		–	–	5 848	228 662	234 510
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 24.04.2013		–	(217 794)	–	–	(217 794)
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 491 470 Namenaktien		7 519	26 589	–	–	34 108
Bestand 30.06.2013		925 697	981 487	32 796	2 024 739	3 964 719

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

Der Zweck von 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.

Durch den Kauf von Wincasa AG per 25.10.2012 können Immobiliendienstleistungen konzernintern bezogen werden. Zudem verschafft sich Swiss Prime Site einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und verstärkt dadurch die Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen.

Mit der Jelmoli-Gruppe übernahm Swiss Prime Site 2009 neben den Immobilien auch den Bereich Retail und Gastro. Für das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands liegt der Fokus auf qualitativ hochstehenden Artikeln und Markennamen.

1.3 Anlagestrategie

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

Maximal ein Fünftel des Anlagevolumens kann in Wohnhäuser und/oder Wohnungen gemischt genutzter Liegenschaften investiert werden. Kriterien für die Selektion von Wohnbauten sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortaussichten aufgrund demografischer Entwicklungen, Ausbaustandard, Vermietungsstand und Vermietungsmöglichkeit, Mieterstruktur, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerungen.

Zwecks Optimierung des Ertrags ist ein Fremdfinanzierungsgrad von höchstens 65% des gesamten Immobilienbestands zulässig. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden. Der Fremdfinanzierungsgrad errechnet sich aus dem verzinslichen Fremdkapital, gemessen am Fair Value des Immobilienportfolios.

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

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Swiss Prime Site hat ihre Organisationsstruktur per 01.01.2013 dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Wesentliche Managementleistungen, die bis 31.12.2012 durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf Basis eines Managementvertrags erbracht wurden, wurden in die Gesellschaft integriert. Im Zuge dieser Anpassung wurden ausgewiesene Immobilienspezialisten (14 Mitarbeitende) ab 01.01.2013 direkt von Swiss Prime Site angestellt. Mit dem Kauf von Wincasa AG werden seit 25.10.2012 Immobiliendienstleistungen konzernintern erbracht. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt. Aufgrund dieser Änderung gilt die Credit Suisse-Gruppe ab 01.01.2013 nicht mehr als nahestehend. Per 30.06.2013 wuchs der Personalbestand vor allem durch die Akquisition von Wincasa AG auf 1 451 [734] Mitarbeitende.

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 «Konzerngesellschaften»).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Von diesem Prinzip wird bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) und Betriebsliegenschaften abgewichen. Im Einklang mit IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung, 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 Änderungen der IFRS-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 01.01.2013 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Darstellung des sonstigen Ergebnisses
IAS 19 rev.	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)
IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures (2011)
IFRS 1 rev.	Darlehen der öffentlichen Hand
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
IFRS 10	Konzernabschlüsse
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen
IFRS 12	Offenlegung von Anteilen an anderen Unternehmen
IFRS 13	Fair Value-Bewertung
IFRS 10 rev., IFRS 11 rev. und IFRS 12 rev.	Konzernabschlüsse, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Offenlegung von Anteilen an anderen Unternehmen: Übergangsbestimmungen
IFRIC 20	Abtragungskosten in der Produktionsphase eines Tagebaus

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

IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer»

Die revidierte Version von IAS 19 eliminiert die Korridormethode, welche bis 31.12.2012 von der Gesellschaft angewendet wurde. Inskünftig werden alle Neubewertungen auf der Vorsorgeverpflichtung und dem Planvermögen im Zeitpunkt des Entstehens erfasst. Weiter werden der Zinsaufwand und der erwartete Ertrag auf dem Planvermögen durch einen Nettozinsbetrag ersetzt, welcher sich mittels Anwendung des Diskontsatzes aus der Nettovorsorgeverbindlichkeit berechnet. Zusätzlich definiert der revidierte Standard die Darstellung der Änderung der Nettovorsorgeverbindlichkeit. Dienstzeitaufwand und Nettozinsbetrag der Nettovorsorgeverbindlichkeit werden erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst, wogegen die Neubewertung der Nettovorsorgeverbindlichkeit im sonstigen Ergebnis erfasst wird.

Der neue Standard enthält auch erstmals Bestimmungen zur Behandlung von Arbeitnehmerbeiträgen. Diese sind bei der Berechnung des Dienstzeitaufwands als negative Leistung einzubeziehen. Die Effekte daraus müssen linear über die Restdienstzeit verteilt werden, sofern die Beiträge in späteren Jahren zu deutlich höheren Leistungen führen.

Die Änderung dieses Rechnungslegungsgrundsatzes wurde in Übereinstimmung mit IAS 8 retrospektiv vorgenommen. Sämtliche in diesem Bericht erwähnten Vorjahreszahlen basieren auf dem Restatement und können von den publizierten Zahlen 30.06.2012 und 31.12.2012 abweichen.

Auswirkungen von IAS 19 revised «Leistungen an Arbeitnehmer»

Die Auswirkungen von IAS 19 rev. waren wie folgt:

Reduktion des Eigenkapitals per 01.01.2012 um CHF 8.784 Mio. durch das Restatement der Eröffnungsbilanz aufgrund:

- Vorliegen einer Nettovorsorgeverbindlichkeit von CHF 4.775 Mio. statt eines Nettovorsorgeguthabens von CHF 6.633 Mio. per 01.01.2012 durch das Restatement der Eröffnungsbilanz
- Latente Steuerguthaben von CHF 2.624 Mio., berechnet auf der Veränderung der Nettovorsorgeverbindlichkeit

Reduktion der Gewinnreserven um CHF 0.733 Mio. im Geschäftsjahr 2012 aufgrund:

- Vorliegen eines Nettovorsorgeaufwands für das Geschäftsjahr 2012 in der Erfolgsrechnung von CHF 0.873 Mio. statt eines Nettovorsorgeertrags von CHF 5.562 Mio.
- Latente Steuerguthaben von CHF 1.480 Mio. auf der Zunahme des Nettovorsorgeaufwands
- Nettovorsorgeertrag für das Geschäftsjahr 2012 im sonstigen Ergebnis von CHF 5.484 Mio. statt CHF 0.000 Mio.
- Reduktion der latenten Steuerguthaben von CHF 1.262 Mio. auf dem Nettovorsorgeertrag im sonstigen Ergebnis

Auswirkungen von IAS 19 rev. auf den Gewinn:

- Der Gewinn per 30.06.2012 sank aufgrund der oben genannten Beträge von CHF 180.293 Mio. auf CHF 177.815 Mio. sowie das Gesamtergebnis von CHF 182.271 Mio. auf CHF 181.904 Mio. Per 31.12.2012 sank der Gewinn von CHF 316.254 Mio. auf CHF 311.299 Mio. und das Gesamtergebnis von CHF 324.193 Mio. auf CHF 323.460 Mio.

Der Gewinn pro Aktie per 31.12.2012 veränderte sich aufgrund von IAS 19 rev. von CHF 5.76 auf CHF 5.67 beziehungsweise der verwässerte Gewinn pro Aktie von CHF 5.34 auf CHF 5.26.

Abnahme des Goodwill aus der Akquisition von Wincasa um CHF 0.717 Mio. auf CHF 87.368 Mio. aufgrund:

- Änderung der übernommenen Nettovorsorgeverbindlichkeiten von Wincasa AG per Akquisitionsdatum (siehe Erläuterung 3 «Akquisition») von CHF 34.920 Mio. auf CHF 34.010 Mio. Daraus resultierten latente Steuern von CHF 0.193 Mio.

Auf die Geldflussrechnung hatten die oben genannten Positionen keine Auswirkung.

Der Vorsorgeaufwand nach IAS 19 rev. für das erste Semester 2013 betrug CHF 6.253 Mio. und der Zinsaufwand CHF 0.301 Mio. Beides wurde im Personalaufwand unter Personalvorsorge ausgewiesen. Darauf entfielen latente Steuern von CHF 0.312 Mio. Der Vorsorgeertrag im sonstigen Ergebnis betrug CHF 8.235 Mio. Daraus resultierten latente Steuern von CHF 1.894 Mio.

IFRS 13 «Fair Value-Bewertung»

Die erstmalige Anwendung des neuen Standards IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung führte bei sechs Liegenschaften zu einer zusätzlichen positiven Wertänderung von insgesamt CHF 22.500 Mio.

Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wurde, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen beziehungsweise von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie wurden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

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

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 10 rev., IFRS 12 rev. und IAS 27 rev.	Investmentgesellschaften	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 9	Finanzinstrumente und damit zusammenhängende Änderungen zu IFRS 7 bezüglich Erstanwendung	**	01.01.2015	Geschäftsjahr 2015

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

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

3 AKQUISITION

Im ersten Halbjahr 2013 wurden keine Akquisitionen getätigt. Im Vorjahr wurden 100% der Aktien von Wincasa AG, Winterthur, von der damals nahestehenden Credit Suisse AG für CHF 109.0 Mio. in bar gekauft. Wincasa AG ist eines der grössten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz. Durch diesen Kauf verschaffte sich Swiss Prime Site einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und verstärkte dadurch ihre Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen.

Die provisorisch ermittelte Bilanz per 25.10.2012 von Wincasa AG wurde aufgrund des revidierten Standards IAS 19 verändert. Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten betragen nach der Anpassung CHF 34.010 Mio. anstatt CHF 34.920 Mio. Aufgrund dieser Anpassung reduzierten sich die latenten Steuerguthaben von CHF 1.645 Mio. auf CHF 1.452 Mio. Aus diesen Änderungen berechnete sich der Goodwill neu auf CHF 87.368 Mio. [CHF 88.085 Mio.].

Die Fair Value der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten von Wincasa AG per Akquisitionsdatum 25.10.2012 präsentierten sich nach dem IAS 19 rev. Restatement wie folgt:

Bilanz von Wincasa AG per 25.10.2012

in CHF 1 000	Restatement* Per Akquisitionsdatum erfasste Fair Value
Aktiven	
Flüssige Mittel	203 908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 721
Übrige kurzfristige Forderungen	356
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16 654
Total Umlaufvermögen	227 639
Mobiles Sachanlagevermögen	3 685
Immaterielles Anlagevermögen	28 760
Latente Steuerguthaben, restated*	1 452
Total Anlagevermögen*	33 897
Total Aktiven*	261 536
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 039
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	136 783
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	1 581
Passive Rechnungsabgrenzungen	8 928
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	150 331
Nettovorsorgeverbindlichkeiten, restated*	34 010
Total langfristige Verbindlichkeiten*	34 010
Total Verbindlichkeiten*	184 341
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value*	77 195
Übertragene Gegenleistungen	164 563
– davon Abgeltung von bestandenen Konzernbeziehungen (Wincasa/Swiss Prime Site)	55 563
– davon Barzahlung (Kaufpreis)	109 000
Goodwill, restated*	87 368

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Swiss Prime Site ist ein Immobilienkonzern, welcher in erster Linie das Immobiliengeschäft betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Anlageliegenschaften sowie Erbringen von Immobiliendienstleistungen. Zusätzlich bestehen Aktivitäten in den Bereichen Detailhandel, Restauration und Hotellerie. Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien sowie Retail und Gastro, welches bis 30.09.2012 Detailhandel genannt wurde. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden. Die am 25.10.2012 gekaufte Wincasa AG wurde ins Segment Immobilien integriert.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.–	Restated*	01.01.–	Restated*
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	199 259	204 154	(18 372)	(18 793)
– davon von Dritten und Nahestehenden	199 259	204 154	–	–
– davon vom anderen Segment	–	–	(18 372)	(18 793)
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(239)	53	–	–
Immobiliendienstleistungsertrag	45 636	–	–	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	74 223	76 224	(166)	(225)
Übriger betrieblicher Ertrag	1 900	990	(237)	(112)
Betrieblicher Ertrag	320 779	281 421	(18 775)	(19 130)
Immobilienaufwand	26 238	32 911	19	54
Aufwand aus Retail und Gastro	33 679	35 443	9	(255)
Personalaufwand	65 972	25 979	(32)	–
Sonstiger Betriebsaufwand	22 672	20 871	(18 771)	(18 929)
Abschreibungen und Amortisationen	10 259	8 020	2 716	2 829
Betriebsaufwand	158 820	123 224	(16 059)	(16 301)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	169 786	130 350	(4 850)	260
Betriebsgewinn (EBIT)	331 745	288 547	(7 566)	(2 569)
Finanzaufwand	54 333	59 136		
Finanzertrag	6 790	3 281		
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	7 650	942		
Gewinn vor Ertragssteuern	291 852	233 634		

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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.– 30.06.2013	Restated* 01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2013	Restated* 01.01.– 30.06.2012	01.01.– 30.06.2013	Restated* 01.01.– 30.06.2012
	Total Segmente	Total Segmente	Segment Immobilien	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Retail und Gastro
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	217 631	222 947	208 691	213 944	8 940	9 003
– davon von Dritten und Nahestehenden	199 259	204 154	190 319	195 151	8 940	9 003
– davon vom anderen Segment	18 372	18 793	18 372	18 793	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(239)	53	(239)	53	–	–
Immobilienleistungsertrag	45 636	–	45 636	–	–	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	74 389	76 449	–	–	74 389	76 449
Übriger betrieblicher Ertrag	2 137	1 102	1 275	960	862	142
Betrieblicher Ertrag	339 554	300 551	255 363	214 957	84 191	85 594
Immobilienaufwand	26 219	32 857	26 219	32 857	–	–
Aufwand aus Retail und Gastro	33 670	35 698	–	–	33 670	35 698
Personalaufwand	66 004	25 979	41 951	1 026	24 053	24 953
Sonstiger Betriebsaufwand	41 443	39 800	15 455	14 066	25 988	25 734
Abschreibungen und Amortisationen	7 543	5 191	2 669	356	4 874	4 835
Betriebsaufwand	174 879	139 525	86 294	48 305	88 585	91 220
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	174 636	130 090	174 636	130 090	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	339 311	291 116	343 705	296 742	(4 394)	(5 626)

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Wincasa AG ist ab ihrem Kauf am 25.10.2012 im Segment Immobilien enthalten.

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag nach Produkten und Dienstleistungen

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Ertrag aus Vermietung und Verkauf von Immobilien	199 020	204 207
Immobilienleistungsertrag*	45 636	–
Detailhandelsertrag aus Warenhaus	63 066	64 556
Ertrag aus Hotellerie und Gastro	11 157	11 668
Übriger betrieblicher Ertrag	1 900	990
Total betrieblicher Ertrag	320 779	281 421

* Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

Segmentbilanz

in CHF 1 000	30.06.2013	Restated*	30.06.2013	Restated*
	Total Konzern	31.12.2012	Eliminationen	31.12.2012
Total Aktiven	9 439 669	9 237 026	(29 175)	(32 451)
Total Verbindlichkeiten	5 474 950	5 323 131	(29 175)	(32 451)
Investitionen ins Anlagevermögen	111 981	402 090	–	–

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

in CHF 1 000	30.06.2013	Restated*	30.06.2013	Restated*	30.06.2013	Restated*
	Total Segmente	Total Segmente	Segment Immobilien	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Retail und Gastro
Total Aktiven	9 468 844	9 269 477	9 349 964	9 150 577	118 880	118 900
Total Verbindlichkeiten	5 504 125	5 355 582	5 446 180	5 292 184	57 945	63 398
Investitionen ins Anlagevermögen	111 981	402 090	110 672	397 997	1 309	4 093

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	212 388	215 737
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(1 124)	(846)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	547	393
Abschreibung von Forderungen	331	(286)
Leerstände	(12 883)	(10 844)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	199 259	204 154
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(239)	53
Immobilienleistungsertrag	45 636	–
Umsatz Retail und Gastro, brutto	82 737	84 579
Rabatte	(8 496)	(8 353)
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(15)	(4)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	–	2
Abschreibung von Forderungen	(3)	–
Umsatz Retail und Gastro, netto	74 223	76 224
Übriger betrieblicher Ertrag	1 900	990
Total betrieblicher Ertrag	320 779	281 421

Die Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste) betragen CHF 13.129 Mio. [CHF 11.583 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 6.2% [5.4%] entspricht. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 53.

Der Immobiliendienstleistungsertrag stammte von Wincasa AG. Sie erbringt ihre Dienstleistungen nebst den Leistungen für konzerneigene Immobilien für verschiedene institutionelle Anleger.

Das zweite Geschäftssegment ist Retail und Gastro [Detailhandel], welches Jelmoli – The House of Brands und den Hotelbetrieb beinhaltet. Clouds Gastro AG, welche ihren Betrieb im Dezember 2011 aufgenommen hatte, wurde ebenfalls diesem Segment zugeordnet. Der Umsatz aus Retail und Gastro betrug netto CHF 74.223 Mio. [CHF 76.224 Mio.]. Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 1.900 Mio. [CHF 0.990 Mio.] beinhaltete diverse Einnahmen aus dem Immobilien- beziehungsweise dem Retail- und Gastrobereich.

Per 30.06.2013 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Renditeliegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	30.06.2013	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2012
	Anteil in %	Zukünftiger Mietertag in CHF 1 000	Anteil in %	Zukünftiger Mietertag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	14.4	59 977	15.0	63 125
Über 1 Jahr	8.7	36 255	8.5	35 624
Über 2 Jahre	6.9	28 869	10.8	45 468
Über 3 Jahre	9.6	39 818	6.9	28 903
Über 4 Jahre	10.3	42 996	8.6	36 128
Über 5 Jahre	5.6	23 349	7.5	31 757
Über 6 Jahre	5.7	23 659	3.7	15 617
Über 7 Jahre	11.1	46 312	3.5	14 866
Über 8 Jahre	5.5	22 775	10.3	43 466
Über 9 Jahre	1.6	6 738	5.0	20 863
Über 10 Jahre	20.6	85 610	20.2	85 126
Total	100.0	416 358	100.0	420 941

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt und basiert auf den Mietverträgen per 30.06.2013.

Per Bilanzstichtag 30.06.2013 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 24.1% [25.0%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Segmentsicht). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	30.06.2013		30.06.2012
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	8.5	Coop	8.0
Migros	5.1	Migros	5.2
Swisscom	3.9	UBS	4.4
Inditex	3.6	Swisscom	3.9
Credit Suisse-Gruppe	3.0	Credit Suisse-Gruppe	3.5

Mietverträge stellen gemäss IAS 17 Leasinggeschäfte dar. Die Mietverträge sind in der Regel indexiert; bei Verkaufsräumlichkeiten werden zum Teil zusätzlich Umsatzmieten vereinbart. Die Mietverträge werden in der Regel für eine Mietdauer von fünf bis zehn Jahren abgeschlossen, oft versehen mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

6 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	Restated* 01.01.–30.06.2012
Löhne und Gehälter	50 860	19 106
Honorare an Verwaltungsräte und Konzernleitungsmitglieder	497	497
Sozialaufwand	4 761	1 986
Personalvorsorge	6 554	3 159
Diverse Personalaufwände	1 785	1 203
Spesen Personal und Verwaltungsrat	1 515	28
Total Personalaufwand	65 972	25 979
Anzahl Mitarbeitende per 30.06.	1 451	734

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Swiss Prime Site beschäftigte am 30.06.2013 1 451 [734] Mitarbeitende. Die Zunahme des Personalaufwands und der Mitarbeitenden resultierte hauptsächlich aus dem Kauf von Wincasa AG, welche per 30.06.2013 einen Personalbestand von 670 Mitarbeitenden auswies. Per 01.01.2013 hatte Swiss Prime Site ihre Organisationsstruktur dem starken Wachstum des Unternehmens und den komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Wesentliche Managementleistungen, die bis 31.12.2012 durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf Basis eines Managementvertrags erbracht wurden, wurden in die Gesellschaft integriert. Im Zuge dieser Anpassung wurden ausgewiesene Immobilienspezialisten (14 Mitarbeitende) direkt bei Swiss Prime Site angestellt. Der Personalaufwand zeigte die Löhne aus allen Bereichen, zudem Honorare an Verwaltungsräte und Löhne der Konzernleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen. Das Portfoliomanagement war bis 31.12.2012 Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen wurden im sonstigen Betriebsaufwand verbucht. Durch die Anpassung der Organisationsstruktur hatte sich der Aufwand für Management Fee von CHF 10.380 Mio. per 30.06.2012 auf CHF 4.948 Mio. per 30.06.2013 reduziert.

IAS 19 rev. eliminierte die Korridormethode, welche bis 31.12.2012 von der Gesellschaft angewendet wurde. Inskünftig werden alle Änderungen des Barwerts der Vorsorgeverpflichtungen und des Fair Value des Planvermögens im Zeitpunkt des Entstehens erfasst. Weiter wurden die Zinsaufwendungen und der erwartete Ertrag auf dem Planvermögen durch einen Nettozinsbetrag ersetzt, welcher sich mittels Anwendung des Diskontsatzes aus der Nettovorsorgeverbindlichkeit berechnet. Zusätzlich definiert der revidierte Standard die Darstellung der Änderung der Nettovorsorgeverbindlichkeit. Dienstzeitaufwand und Nettozinsbetrag der Nettovorsorgeverbindlichkeit werden erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst, wogegen die Neubewertung der Nettovorsorgeverbindlichkeit im sonstigen Ergebnis gebucht wird. Im ersten Halbjahr wurden in der Erfolgsrechnung dem Personalaufwand sowohl der unter IAS 19 rev. berechnete Vorsorgeaufwand von CHF 6.253 Mio. [CHF 3.108 Mio.] als auch der Zinsaufwand von CHF 0.301 Mio. [CHF 0.110 Mio.] belastet. Im sonstigen Ergebnis wurde der Vorsorgeertrag von CHF 8.235 Mio. [CHF 2.742 Mio.] gutgeschrieben. Weitere Informationen zu IAS 19 rev. befinden sich in Erläuterung 2.2 «Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze».

7 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Aufwertungen	210 678	157 456
Abwertungen	(40 892)	(27 106)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	169 786	130 350

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 und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften) erfuhr in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 169.786 Mio. [CHF 130.350 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 14 «Renditeliegenschaften» enthalten.

Die erstmalige Anwendung des neuen Standards IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung führte bei sechs Liegenschaften zu einer zusätzlichen positiven Wertänderung von CHF 22.500 Mio.

8 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Zinsaufwand	54 269	59 136
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	64	–
Total Finanzaufwand	54 333	59 136

Bei den Finanzverbindlichkeiten respektive dem Finanzaufwand kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung.

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Zinsertrag	459	410
Dividenden ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	101	102
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	6 142	2 769
Anderer Finanzertrag	88	–
Total Finanzertrag	6 790	3 281

Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen erzielt.

9 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	Restated* 01.01.–30.06.2012
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	11 323	9 919
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	350	2 300
Total laufende Ertragssteuern	11 673	12 219
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	55 418	46 290
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(528)	(208)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	3 763	(2 216)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	(596)	(81)
Übrige latente Steuern	(199)	(185)
Total latente Steuern	57 858	43 600
Total Ertragssteuern	69 531	55 819

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 57.858 Mio. [CHF 43.600 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen.

10 GEWINN PRO AKTIE

Der Gewinn, der bei der Ermittlung des Gewinns pro Aktie beziehungsweise des verwässerten Gewinns pro Aktie zur Anwendung kam, war das ausgewiesene, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Ergebnis. Gemäss IAS 33 wurde neben dem unverwässerten Gewinn pro Aktie auch der verwässerte Gewinn pro Aktie dargestellt.

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 011 611	54 368 714
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlung vom April 2012	–	73 523
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlung vom April 2013	235 024	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (180 Tage)	(4 828)	(4 244)
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–30.06. (180 Tage)	60 241 807	54 437 993

Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und NAV pro Aktie

in CHF 1	01.01.–30.06.2013	Restated* 01.01.–30.06.2012
Gewinn pro Aktie, gewichtet	3.69	3.27
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	3.43	3.01
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	79.80	77.04
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	65.53	62.94

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 222.321 Mio. [CHF 177.815 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 227.247 Mio. [CHF 183.288 Mio.]. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien von 60 241 807 [54 437 993], reduziert um die gewichtete Anzahl von 235 024 [73 523] aus der Ausgabe infolge Wandlungen und erhöht um die effektive Anzahl gewandelter Aktien von 491 470 [187 088] sowie um die Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 5 842 352 [6 252 832], ergab 66 340 605 [60 804 390] Aktien als Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie.

2013 fanden weitere Wandlungen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010–20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 7.519 Mio. beziehungsweise 491 470 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 26.589 Mio. Die Restverschuldung dieser Anleihe betrug per Bilanzstichtag nominal CHF 251.655 Mio. [CHF 286.535 Mio. per 31.12.2012].

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%igen Wandlung

	30.06.2013 Wandelpreis in CHF	30.06.2013 Anzahl möglicher Aktien	30.06.2012 Wandelpreis in CHF	30.06.2012 Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 251.655 Mio. [CHF 286.550 Mio.] (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)	70.97	3 545 935	71.89	3 985 951
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	82.89	2 296 417	83.97	2 266 881
Total Anzahl möglicher Aktien		5 842 352		6 252 832

Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich in Erläuterung 17 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

11 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	11 363	7 985
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	10 304	7 386
Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	21 667	15 371

Weitere Details sind in Erläuterung 14 «Renditeliegenschaften» ersichtlich.

12 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	7 880	–
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	86 150	86 090
Belp, Aemmenmattstrasse 43	18 430	19 140
Bern, Schwarztorstrasse 48	*	48 530
Burgdorf, Industrie Buchmatt	*	14 830
Genève, Rue de Rive 3	33 680	–
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	verkauft	7 800
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	2 965	–
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 651	–
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	3 261	–
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	6 071	–
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 085	1 085
Moosseedorf, Moosstrasse 21	1 480	1 479
Moosseedorf, Moosstrasse 23	2 464	2 460
Oberbüren, Haslen 3/Logistikzentrum Haslen	54 690	–
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	12 800	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 258	4 249
Zürich, Limmattalstrasse 180	2 884	–
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	241 749	185 663

* Diese Liegenschaften stehen nicht mehr zum Verkauf.

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

Die zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften wurden analog den im Anlagevermögen ausgewiesenen Renditeliegenschaften zum Fair Value bilanziert. Beim Verkaufsabschluss wird die Zahlung durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Grossbank oder einer Versicherung sichergestellt.

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

13 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	30.06.2013	31.12.2012
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 234	2 240
Parkgest Holding SA, Genève	9 936	10 155
Parking Riponne S.A., Lausanne	10 322	10 274
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Anfang der Periode	22 492	22 669
Anteiliges Ergebnis der Periode	7 650	1 770
Abzüglich erhaltene Dividenden	(1 019)	(1 947)
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Ende der Periode	29 123	22 492

Neue Informationen und Einschätzungen zu den Geldflüssen aus den assoziierten Unternehmen führten in der Berichtsperiode zu einer entsprechend angepassten Bewertung. Nach der Equity-Bewertung entsprach der Wert dieser Beteiligungen den aktuell zu erwartenden Geldflüssen aus diesen Unternehmen. Wegen der eingeschränkten Möglichkeit der Einflussnahme auf diese Gesellschaften ist es Swiss Prime Site nicht möglich, zeitnah relevante Finanzinformationen zu erhalten.

14 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften**	Total Fair Value respektive Anlagekosten
Bestand 01.01.2012	40 805	7 274 230	326 272	85 964	7 727 271	96 916	–	7 824 187
Käufe/Neubauten	–	–	–	–	–	11 978	–	11 978
Folgeinvestitionen	(314)	22 076	108	–	21 870	29 446	–	51 316
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften*	–	13 585	–	–	13 585	–	–	13 585
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	(8 500)	(8 500)	–	–	(8 500)
Positive Fair Value-Anpassung	747	144 501	6 579	1 082	152 909	4 547	–	157 456
Negative Fair Value-Anpassung	–	(26 125)	(9)	(705)	(26 839)	(267)	–	(27 106)
Saldo Fair Value-Anpassung	747	118 376	6 570	377	126 070	4 280	–	130 350
Bestand 30.06.2012	41 238	7 428 267	332 950	77 841	7 880 296	142 620	–	8 022 916
Käufe/Neubauten	–	93 618	–	–	93 618	28 327	–	121 945
Folgeinvestitionen	17	44 828	480	190	45 515	42 286	3 699	91 500
Übertrag Entwicklungsareale in zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	–	–	–	–	–	(11 672)	11 672	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bauland***	–	25 170	–	(25 170)	–	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	–	6 646	–	–	6 646	(6 646)	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(131 720)	–	131 720	–	–	–	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften*	–	(839)	–	–	(839)	–	–	(839)
Übertrag Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil in Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	–	25 120	(25 120)	–	–	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	(24 960)	–	(24 960)	–	–	(24 960)
Positive Fair Value-Anpassung	1 690	112 781	7 461	2 204	124 136	(62)	–	124 074
Negative Fair Value-Anpassung	–	(66 322)	6	(1 122)	(67 438)	267	–	(67 171)
Fair Value-Anpassung	1 690	46 459	7 467	1 082	56 698	205	–	56 903
Bestand 31.12.2012	42 945	7 537 549	290 817	185 663	8 056 974	195 120	15 371	8 267 465

* diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 15 «Betriebsliegenschaften»

** zu Anlagekosten oder tieferem Nettoveräußerungswert bilanziert

*** Frick, Hauptstrasse 132; Oberwil, Mühlemattstrasse 23

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegens- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungs- liegens- schaften**	Total Fair Value respektive Anlage- kosten
Bestand 01.01.2013	42 945	7 537 549	290 817	185 663	8 056 974	195 120	15 371	8 267 465
Folgeinvestitionen	65	26 325	19	245	26 654	76 132	6 296	109 082
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Renditeliegenschaften***	–	63 360	–	(63 360)	–	–	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(117 098)	(9 248)	126 346	–	–	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale****	–	(84 560)	–	–	(84 560)	84 560	–	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaf- ten zu Renditeliegenschaften*	–	(55)	–	–	(55)	–	–	(55)
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	(7 800)	(7 800)	–	–	(7 800)
Positive Fair Value-Anpassung	1 199	195 272	5 477	1 430	203 378	7 300	–	210 678
Negative Fair Value-Anpassung	(149)	(39 943)	(23)	(775)	(40 890)	(2)	–	(40 892)
Fair Value-Anpassung								
1. Halbjahr 2013	1 050	155 329	5 454	655	162 488	7 298	–	169 786
Bestand 30.06.2013	44 060	7 580 850	287 042	241 749	8 153 701	363 110	21 667	8 538 478

* diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 15 «Betriebsliegenschaften»

** zu Anlagekosten oder tieferem Nettoveräußerungswert bilanziert

*** Bern, Schwarztorstrasse 48; Burgdorf, Industrie Buchmatt

**** Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegenschaften	Liegens- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungs- liegenschaften	Total
Brandversicherungswerte*								
Am 01.01.2012	13 435	5 823 929	299 957	94 211	6 231 532	95 624	–	6 327 156
Am 01.01.2013	3 443	5 802 326	211 404	182 326	6 199 499	189 392	15 371	6 404 262
Am 30.06.2013	3 565	5 647 738	203 469	203 991	6 058 763	517 283	21 667	6 597 713
Nettomietetrug								
01.01.–30.06.2012	182	193 583	8 172	2 217	204 154	–	–	204 154
01.01.–30.06.2013	240	181 652	7 374	9 993	199 259	–	–	199 259
Leerstands- und Inkassoverluste in %								
01.01.–30.06.2012	0.6	5.4	3.7	9.9	5.4	–	–	5.4
01.01.–30.06.2013	–	6.1	2.2	10.9	6.2	–	–	6.2
Verkaufserfolge								
01.01.–30.06.2012 Gewinne	–	–	–	53	53	–	–	53
01.01.–30.06.2012 Verluste	–	–	–	–	–	–	–	–
01.01.–30.06.2013 Gewinne	–	–	–	–	–	–	–	–
01.01.–30.06.2013 Verluste	–	(239)	–	–	(239)	–	–	(239)

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

Die Fair Value-Anpassungen erfolgten 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 3.1% bis 5.7% [3.2% bis 5.7%]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 4.09% [4.16% per 31.12.2012].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 15 [9] Renditeliegenschaften und 2 [2] Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen und Gewerberäume im Stockwerkeigentum) für den Verkauf bestimmt.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Bern, Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das neue Dienstleistungsgebäude umfasst rund 33 700 m² Mietflächen und circa 1 800 Arbeitsplätze im zweiten bis siebten Obergeschoss. Auf der ersten Etage entsteht ein Konferenzzentrum und im Erdgeschoss das Personalrestaurant für 450 Personen. In den Untergeschossen sind 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze vorgesehen. Das Projekt wird nach den anspruchsvollen und umfassenden Kriterien der Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) erstellt. • Projektstand: Die Baubewilligung wurde im August 2011 rechtskräftig, mit den Aushubarbeiten wurde Anfang Mai 2012 begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 26.09.2012 statt, der Rohbau wird im Herbst 2013 vollendet sein. Die Aufrichte erfolgt am 25.09.2013. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist an die Schweizerische Post vermietet. • Fertigstellung: Herbst 2014

* Die Angaben zum Vermietungsstand verstehen sich per 30.06.2013.

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Gebäude wurde 1979 erstellt und verfügt über sechs Obergeschosse, das Erdgeschoss und vier Untergeschosse. Nach dem Auszug der UBS als «single tenant» Ende 2012, welche das Gebäude als Rechenzentrum genutzt hatte, wird dieses umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Nach der Sanierung mit neu 18 500 m² Büro-/Dienstleistungs- und 7 700 m² Lagerflächen sind die Layouts «multi-tenant»-fähig konzipiert, und die Nutzungen werden im Erdgeschoss mit Retail, Gastro und Gewerbe erweitert. Mit einer neuen Fassade und dem vorgegebenen Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft sichtbar neu positioniert, um die nachhaltige Vermietung künftig sicherzustellen. • Projektstand: Die Totalunternehmer-Submission ist abgeschlossen und die Vergabeverhandlungen sind im Gange. • Vermietungsstand*: Seit Februar 2013 werden die Mietflächen vermarktet. Es gibt verschiedene Interessenten. Per Bilanzstichtag sind noch keine Verträge abgeschlossen worden. • Fertigstellung: Die Liegenschaft kann ab Frühling 2015 künftigen Mietern zum Innenausbau übergeben werden.
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Dienstleistungsgebäude umfasst rund 40 000 m² Büroflächen für circa 2 400 Arbeitsplätze, ein Restaurant mit Cafeteria mit rund 720 Sitzplätzen, ein Bedienrestaurant, einen Kiosk, eine Bibliothek, ein Auditorium, Sitzungsräume, ein IT-Servicecenter, Retailflächen und im Untergeschoss 219 Parkplätze, Lager- und Nebenräume sowie 14 Besucherausienparkplätze. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau, aus welchem sich in der Südostecke ein 63 m hoher Turm mit 18 Geschossen erhebt. Das Ensemble fügt sich nahtlos in die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten zwischen Andreas- und Hagenholzstrasse ein. • Projektstand: Mit den Rohbauarbeiten wurde im März 2012 begonnen, und die Grundsteinlegung fand am 02.05.2012 statt. Per Bilanzstichtag waren die Rohbauten fertiggestellt und die Fassade war grösstenteils geschlossen. Die Aufrichte erfolgte am 27.06.2013. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist per 01.07.2014 an Zürich Versicherungsgesellschaft AG vermietet. • Fertigstellung: Mit den Mieterausbauten kann ab Sommer 2013 begonnen werden. Der gesamte Neubau ist Mitte 2014 bezugsbereit.
Zürich, Hardstrasse 129, Naphtastrasse 10, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21 800 m² 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen umfassen. In den Erdgeschossen sind auf einer Fläche von rund 2 200 m² soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen geplant. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, mit einem grossen, parkähnlichen Innenhof. • Projektstand: Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und ist im März 2012 rechtskräftig geworden. Der Baustart respektive Rückbau begann im Juli 2012, die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 statt und der Rohbau wird im Frühsommer 2014 vollendet sein. • Vermietungsstand*: Die Vermietung startet im Frühling 2014. • Verkaufsstand*: 28 der 83 Eigentumswohnungen waren verkauft und fünf reserviert. Ferner waren zwei Gewerberäume verkauft. • Fertigstellung: Frühling 2015

* Die Angaben zum Vermietungs-/Verkaufsstand verstehen sich per 30.06.2013.

15 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	332 867	340 923
Zugänge	169	59
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	55	6
Umgliederung in Renditeliegenschaften	–	(12 752)
Transfer Abschreibungen	(2 716)	(5 680)
Positive Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	7 685	10 475
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	(119)	(164)
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	337 941	332 867
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	2 716	5 680
Wertminderungen	–	–
Transfer Abschreibungen	(2 716)	(5 680)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	337 941	332 867

Teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt wurden die Liegenschaften Frobургstrasse 1 in Olten, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands in Zürich und Route des Jeunes 12 in Grand-Lancy. Die Liegenschaft Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern a.A. wurde per 28.02.2012 in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel.

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 3.8% bis 4.4% [3.9% bis 4.4%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 297.298 Mio. gewesen [per 31.12.2012 CHF 299.423 Mio.].

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

16 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	7 590	10 087
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	–	1 009
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 590	11 096
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	844 098	504 993
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	–	110 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	844 098	614 993
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	93 992	84 101
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	–	46 381
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	93 992	130 482
Anzahlungen Dritte	87 812	90 193
Anzahlungen Nahestehende	–	6
Total Anzahlungen	87 812	90 199
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	26 320	25 412
Passive Rechnungsabgrenzungen Dritte	80 430	79 393
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende	–	869
Total passive Rechnungsabgrenzungen	80 430	80 262
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 140 242	952 444

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 um Hypotheken und um eine Anleihe aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 200.022 Mio. [CHF 200.821 Mio.]. Diese Anleihe von nominal CHF 200.000 Mio. wurde am 11.07.2013 zurückbezahlt.

CHF 56.560 Mio. [CHF 54.395 Mio.] der passiven Rechnungsabgrenzungen waren Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten). Die weiteren Abgrenzungen waren für Waren- und Dienstleistungen aus Retail und Gastro CHF 1.292 Mio. [CHF 1.700 Mio.], für Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie für Revisions- und Bewertungshonorare CHF 20.959 Mio. [CHF 23.130 Mio.]. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 1.226 Mio. [CHF 1.037 Mio.] sowie auf Übriges CHF 0.393 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

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

17 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 2 983.365 Mio. [CHF 3 040.275 Mio.] und aus zwei Wandelanleihen von CHF 436.331 Mio. [CHF 469.823 Mio.]. Eine Wandelanleihe hatte per Bilanzstichtag einen Nominalwert von CHF 251.655 Mio. [CHF 286.535 Mio.] und wurde am 20.01.2010 ausgegeben (CHF 300.000 Mio.). Die zweite Wandelanleihe mit einem Nominalwert 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 3 419.696 Mio. [CHF 3 510.098 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»). Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge mit Banken [sowohl mit Drittbanken als auch mit nahestehenden Banken] (ab 01.01.2013 gibt es keine nahestehenden Banken mehr) 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 Konzernleitung (Chief Financial Officer) ist für die termingerechte Ausführung verantwortlich, und diese wird vom Verwaltungsrat überwacht.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios 48.0% [48.0%].

Wandelanleihen

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

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagvolumen	CHF 251.655 Mio. (Buchwert am 30.06.2013 CHF 248.667 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

2013 fanden weitere Wandlungen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010–20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 7.519 Mio. [CHF 2.866 Mio.] beziehungsweise 491 470 [187 296] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 26.589 Mio. [CHF 10.375 Mio.].

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

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

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

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 30.06.2013 CHF 187.664 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 82.89 (bei Ausgabe CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	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 enthalten und wurden nicht separat bilanziert.

Vertragliche Geldabflüsse

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

in CHF 1 000	30.06.2013 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	7 590	7 590	7 590	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	844 098	848 914	643 680	205 234	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	93 992	93 992	93 992	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 419 696	3 827 966	40 828	41 504	662 101	1 367 808	1 715 725
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 365 376	4 778 462	786 090	246 738	662 101	1 367 808	1 715 725
Derivate mit negativem Fair Value	13 511	14 403	4 293	3 157	6 330	623	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	13 511	14 403	4 293	3 157	6 330	623	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 378 887	4 792 865	790 383	249 895	668 431	1 368 431	1 715 725
Total Zinszahlungen		407 520	44 933	42 238	76 466	79 458	164 425
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 269 360	639 575	204 500	585 635	1 288 350	1 551 300

in CHF 1 000	31.12.2012 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	11 096	11 096	11 096	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614 993	624 411	297 615	326 796	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	130 482	130 482	130 482	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 510 098	3 938 662	42 855	43 565	407 920	1 873 268	1 571 054
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 266 669	4 704 651	482 048	370 361	407 920	1 873 268	1 571 054
Derivate mit negativem Fair Value	19 595	19 052	4 259	4 293	5 247	5 253	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	19 595	19 052	4 259	4 293	5 247	5 253	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 286 264	4 723 703	486 307	374 654	413 167	1 878 521	1 571 054
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		336 677	39 272	34 077	61 776	122 609	78 943
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe*		95 400	11 067	10 324	18 724	35 674	19 611
Total Zinszahlungen		432 077	50 339	44 401	80 500	158 283	98 554
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 340 996	230 131	275 960	256 420	1 394 985	1 183 500
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe*		790 000	60 000	50 000	71 000	320 000	289 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 130 996	290 131	325 960	327 420	1 714 985	1 472 500

* Credit Suisse-Gruppe ab 01.01.2013 nicht mehr nahestehend

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.2 [4.5] Jahre.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	30.06.2013 Total Nominal- wert	30.06.2013 Davon ggb. Nahe- stehenden*	31.12.2012 Total Nominal- wert	31.12.2012 Davon ggb. Nahe- stehenden*
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 567 960	–	1 262 325	62 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	733 400	–	690 500	157 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	862 500	–	1 043 000	148 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	475 500	–	455 500	225 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	406 000	–	446 000	198 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	224 000	–	233 671	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 269 360	–	4 130 996	790 000

* Credit Suisse-Gruppe ab 01.01.2013 nicht mehr nahestehend

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.4% [2.6%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden im Vorjahr waren gegenüber der Credit Suisse-Gruppe, welche seit 01.01.2013 nicht mehr nahestehend ist.

18 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
2013	144 594	250 000
2014	108 143	71 666
2015	8 309	8 309
2016	–	–
Total zukünftige Verpflichtungen	261 046	329 975

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

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	30.06.2013 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2012 Restzahlung in CHF 1 000
Bern, Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa	2014	98 896	105 876
Bern, Weltpoststrasse 5/Murifeld	2013	14 136	15 731
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2014	7 763	15 888
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2014	16 727	16 727
Rümlang, Hofwissenstrasse 50	2013	630	427
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	2012	–	728
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014	53 050	90 050
Zürich, Maaghof Nord und Ost	2015	69 844	84 548
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		261 046	329 975

Die Tochtergesellschaft SPS Beteiligungen Alpha 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 31.12.2012 CHF 0.918 Mio. [CHF 0.934 Mio.] (Stand Abschluss 2012 [2011]).

Eventualverbindlichkeiten

Wincasa AG gehörte bis 25.10.2012 der MWSt-Gruppe der Credit Suisse-Gruppe an und haftet somit solidarisch für deren MWSt-Verbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde. Zudem bestand eine Bankgarantie gegenüber einem Dritten für Mietzinsinkasso von CHF 2.000 Mio.

Es gab am Bilanzstichtag keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, Bürgschaften und Garantien.

19 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Vollkonsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%

Beteiligungen	Zweck	30.06.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	500
GLPH SA, Lancy	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Wincasa AG, Winterthur*	Immobilien-dienstleistungs-gesellschaft	1 500	1 500

* gekauft per 25.10.2012

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Assoziierte Unternehmen	Zweck	30.06.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

20 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 20.08.2013 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Am 11.07.2013 wurde von Swiss Prime Site eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 115.000 Mio.
Zinssatz	1.125% p.a., zahlbar jährlich am 11.07., erstmals am 11.07.2014
Laufzeit	5 Jahre (11.07.2013–11.07.2018)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	21 564 566 (SPS13)

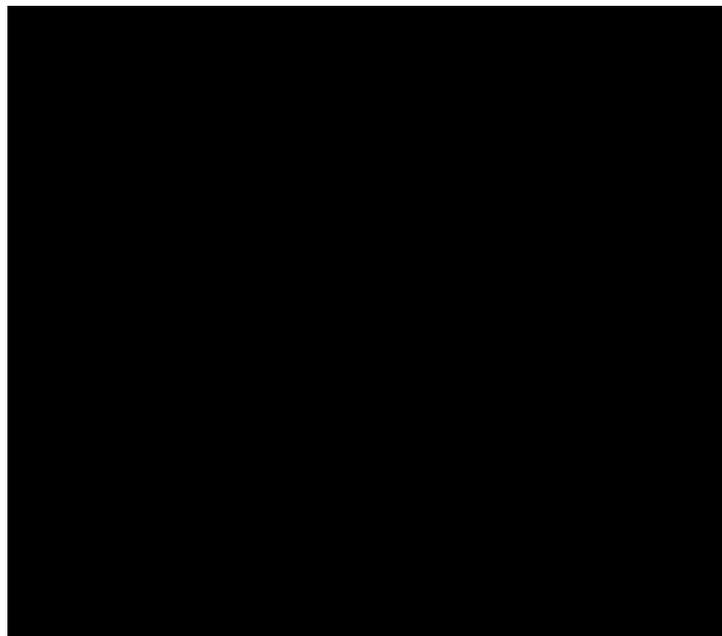
Der am Bilanzstichtag noch ausstehende Betrag von nominal CHF 200.000 Mio. der Anleihe aus der ehemaligen Jelvoli-Gruppe wurde am 11.07.2013 zurückbezahlt.

Nach der Zustimmung der Wettbewerbskommission wurde der Kauf der Tertianum AG, Zürich, per 12.07.2013 vollzogen. Der Kaufvertrag zur Übernahme von 100% des Aktienkapitals war am 10.06.2013 unterzeichnet worden. Tertianum ist in der Schweiz die führende Gruppe im Bereich «Leben und Wohnen im Alter».

Der Transaktion wurde ein Unternehmenswert von CHF 495 Mio. zugrunde gelegt, der sich auf die Immobilien und den operativen Betrieb aufteilt. Das Immobilienportfolio umfasst zwölf Liegenschaften an guten Lagen im Wert von rund CHF 435 Mio. Verschiedene Projekte befinden sich in der Planungs- und Realisierungsphase und bieten weiteres Potenzial.

Die Gruppe umfasst die vier Marken Tertianum Residenzen, Vitadomo, Perlavita und Permed. Die übernommene Tertianum Gruppe wird neben den beiden bestehenden operativen Segmenten «Immobilien» und «Retail und Gastro» ein neues Segment «Leben und Wohnen im Alter» bilden.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.06.2013 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06.2013 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





EPRA Kennzahlen

EPRA Gewinn und EPRA Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2013	Restated* 01.01.–30.06.2012
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	222 321	177 815
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	(169 786)	(130 350)
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	239	(53)
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	n.a.	n.a.
Ertragssteuer auf Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	(7)	7
Negativer Goodwill/Wertberichtigungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	(6 142)	(2 769)
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und Joint Ventures	n.a.	n.a.
Latente Steuern auf EPRA Anpassungen	34 590	28 278
Effekt auf Joint Ventures	n.a.	n.a.
Minderheitsanteile auf obigen Anpassungen	n.a.	n.a.
EPRA Gewinn	81 215	72 928
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	60 241 807	54 437 993
EPRA Gewinn pro Aktie in CHF	1.35	1.34

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

EPRA Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	30.06.2013	Restated* 31.12.2012
NAV gemäss Konzernbilanz	3 964 719	3 913 895
Effekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	436 331	469 823
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 401 050	4 383 718
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	2 763	1 678
Abzüglich:		
Fair Value Finanzinstrumente	13 511	19 595
Latente Steuern	866 187	805 406
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf Joint Ventures	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5 283 511	5 210 397
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 340 605	66 340 610
EPRA NAV pro Aktie in CHF	79.64	78.54

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1 000	30.06.2013	Restated* 31.12.2012
EPRA NAV	5 283 511	5 210 397
Zuzüglich:		
Fair Value Finanzinstrumente	(13 511)	(19 595)
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	(186 898)	(172 519)
Latente Steuern	(853 103)	(793 330)
EPRA NNNAV	4 229 999	4 224 953
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 340 605	66 340 610
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	63.76	63.69

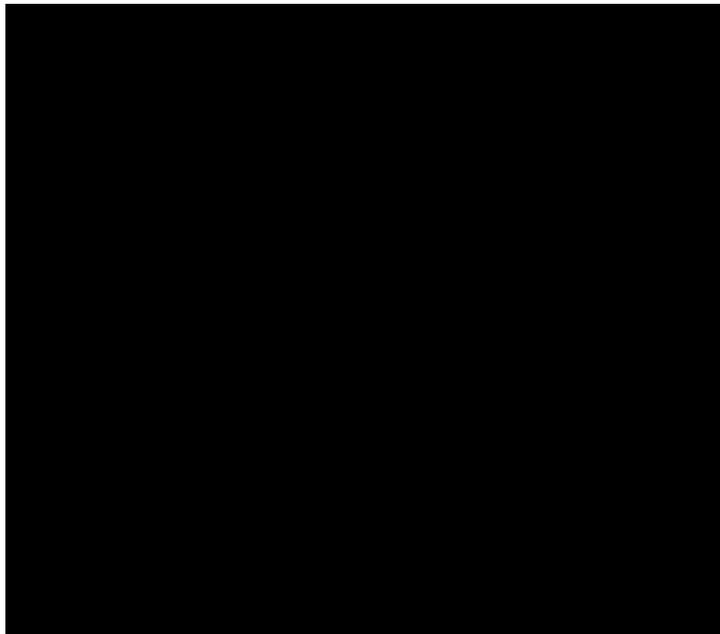
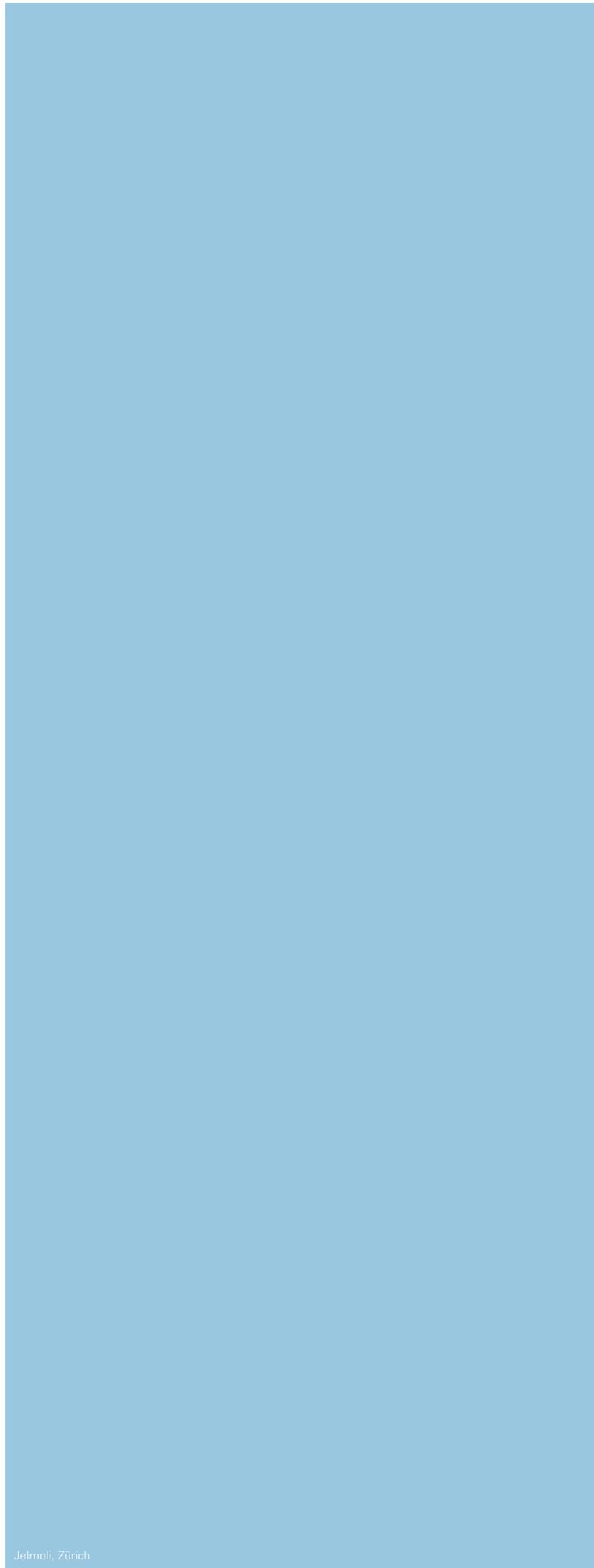
* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
Anlageliegenschaften im Eigentum	8 854 752	8 584 961
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	21 667	15 371
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	(429 922)	(254 521)
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 446 497	8 345 811
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 446 497	8 345 811
Annualisierter Ist-Mietertrag	413 960	428 008
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	(46 807)	(58 926)
Annualisierter Nettomietertrag	367 153	369 082
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	133	n.a.
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	367 286	369 082
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.3%	4.4%
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.3%	4.4%

EPRA Leerstandsquote

in CHF 1 000	30.06.2013	31.12.2012
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	26 811	25 247
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	443 168	453 714
EPRA Leerstandsquote	6.0%	5.6%





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2013	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 217 000.00	13 980 000.00	304 651.00	16 833.40	287 817.60	5.5
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 635 000.00	7 880 000.00	207 812.90	0.00	207 812.90	0.0
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	67 942 356.01	86 150 000.00	3 457 063.50	0.00	3 457 063.50	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 408 000.00	6 818 000.00	217 394.28	7 695.70	209 698.58	3.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 505 000.00	8 721 000.00	202 295.10	0.00	202 295.10	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 697 000.00	8 397 000.00	194 978.70	0.00	194 978.70	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	34 766 000.00	38 790 000.00	998 633.96	30 621.00	968 012.96	3.1
Basel, Barfüsserplatz 3	23 545 000.00	34 530 000.00	735 808.00	12 446.00	723 362.00	1.7
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 910 000.00	17 750 000.00	396 154.43	0.00	396 154.43	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	27 510 000.00	687 557.34	71 940.00	615 617.34	10.5
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	36 890 000.00	744 218.10	22 940.10	721 278.00	3.1
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	39 960 000.00	844 620.00	0.00	844 620.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 523 000.00	56 190 000.00	1 472 277.48	755 409.48	716 868.00	51.3
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 423 000.00	28 880 000.00	752 187.42	9 032.52	743 154.90	1.2
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 334 000.00	3 431 000.00	246 974.30	22 772.40	224 201.90	9.2
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	4 005 000.00	150 652.20	0.00	150 652.20	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 503 000.00	2 039 000.00	52 118.10	50 558.10	1 560.00	97.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücker Business Park 60A–E	100 651 000.00	88 220 000.00	3 455 830.68	1 431 130.50	2 024 700.18	41.4
Basel, Hochbergerstrasse 62	1 457 000.00	9 784 000.00	212 136.00	0.00	212 136.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücker Shopping	275 108 000.00	278 210 000.00	9 059 315.18	1 169 583.25	7 889 731.93	12.9
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	172 675 000.00	195 570 000.00	5 103 946.17	0.00	5 103 946.17	0.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	51 860 000.00	1 337 425.74	133 314.12	1 204 111.62	10.0
Basel, Rebgrasse 20	48 057 000.00	38 310 000.00	1 243 641.02	95 360.00	1 148 281.02	7.7
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 582 000.00	4 299 000.00	128 907.30	0.00	128 907.30	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	34 708 000.00	18 430 000.00	818 980.05	175 359.80	643 620.25	21.4
Bern, Bahnhofplatz 9	8 441 000.00	13 300 000.00	292 928.25	0.00	292 928.25	0.0
Bern, Genfergasse 14	84 275 000.00	105 700 000.00	2 142 877.50	0.00	2 142 877.50	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 022 000.00	11 210 000.00	294 298.50	0.00	294 298.50	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 903 000.00	113 140 000.00	3 291 719.40	0.00	3 291 719.40	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 739 000.00	49 330 000.00	1 446 474.00	40.00	1 446 434.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	97 675 000.00	65 820 000.00	1 901 912.10	1 339 599.00	562 313.10	70.4
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	8 148 000.00	258 170.10	570.00	257 600.10	0.2
Brugg, Hauptstrasse 2	12 035 000.00	12 840 000.00	500 264.27	98 731.10	401 533.17	19.7
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 795 000.00	212 931.00	2 004.00	210 927.00	0.9
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 444 000.00	276 339.95	13 830.00	262 509.95	5.0

* 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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2013		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	790	40.5	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	47	1.5	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	411	6.6	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	421	9.8	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	47	0.7	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	880	98.1	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	14 952	39.9	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2011		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	7 582	14.0	46 416	ja, bei Bau weitgehend saniert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0.0	1 277	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Teilbaurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 375	15.1	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	0	0.0	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	2 250	24.2	5 863	ja, kein Handlungsbedarf	1991		01.11.1999	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0.0	73 172	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981	2011, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	7 854	51.1	31 074	nein	1975/1985	2013, Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 882	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	2 015	45.6	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	30	1.7	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	144	7.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2013	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 830 000.00	396 835.80	0.00	396 835.80	0.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	97 994 000.00	152 140 000.00	4 365 813.51	74 390.40	4 291 423.11	1.7
Cham, Dorfplatz 2	4 575 000.00	4 875 000.00	127 061.50	0.00	127 061.50	0.0
Conthey, Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 974 000.00	191 612.70	0.00	191 612.70	0.0
Conthey, Route Cantonale 4	14 864 000.00	21 650 000.00	658 107.84	13 500.00	644 607.84	2.1
Conthey, Route Cantonale 11	16 507 353.99	30 140 000.00	956 320.36	4 179.00	952 141.36	0.4
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	7 359 000.00	9 871 000.00	254 113.80	5 480.00	248 633.80	2.2
Dietikon, Kirchstrasse 20	8 245 000.00	11 140 000.00	295 564.80	0.00	295 564.80	0.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	4 109 000.00	5 279 000.00	244 341.90	0.00	244 341.90	0.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	5 502 000.00	6 370 000.00	223 428.00	0.00	223 428.00	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 505 000.00	4 947 000.00	144 438.30	0.00	144 438.30	0.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 835 000.00	9 179 000.00	285 133.80	0.00	285 133.80	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 807.85	21 000 000.00	570 495.30	26 956.25	543 539.05	4.7
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	10 757 000.00	11 310 000.00	361 413.60	49 458.90	311 954.70	13.7
Genève, Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	90 250 000.00	1 553 904.00	0.00	1 553 904.00	0.0
Genève, Place Cornavin 10	15 476 000.00	25 780 000.00	593 618.75	0.00	593 618.75	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	140 342 000.00	230 250 000.00	4 254 266.80	6 015.70	4 248 251.10	0.1
Genève, Route de Meyrin 49	57 403 000.00	60 300 000.00	1 912 802.70	344 093.00	1 568 709.70	18.0
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	20 150 000.00	165 930.00	0.00	165 930.00	0.0
Genève, Rue de Rive 3	16 966 000.00	33 680 000.00	683 051.65	80 968.50	602 083.15	11.9
Genève, Rue du Rhône 48–50	134 368 000.00	490 650 000.00	9 561 267.61	16 998.90	9 544 268.71	0.2
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	5 689 000.00	5 602 000.00	201 171.60	90 601.20	110 570.40	45.0
Gossau, Wilerstrasse 82	14 953 000.00	20 620 000.00	561 271.20	0.00	561 271.20	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	171 534 000.00	258 610 000.00	7 446 566.75	3 335.06	7 443 231.69	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	62 806 000.00	55 210 000.00	724 480.50	28 724.60	695 755.90	4.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 797 000.00	301 761.90	0.00	301 761.90	0.0
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	2 290 006.00	2 965 000.00	110 970.90	37 875.90	73 095.00	34.1
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	7 914 000.00	11 630 000.00	303 600.80	1 180.00	302 420.80	0.4
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 531 000.00	216 778.50	0.00	216 778.50	0.0
Lachen, Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 648 000.00	170 743.50	0.00	170 743.50	0.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 144 000.00	3 651 000.00	110 860.00	0.00	110 860.00	0.0
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 867 000.00	13 090 000.00	482 960.80	14 359.50	468 601.30	3.0
Lausanne, Rue du Pont 5	38 699 000.00	135 050 000.00	4 164 634.50	29 760.50	4 134 874.00	0.7

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	165	0.5	14 372	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham, Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 4	59	1.2	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 11	84	1.1	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	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	393	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	455	10.6	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève, Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève, Place du Molard 2-4	71	1.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	2 976	29.5	9 890	nein	1987		01.04.2001	Alleineigentum
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0.0	285	nein	1974/1985	1981, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Genève, Rue de Rive 3	270	14.2	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0.0	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	690	44.3	1 429	nein	1972	1990, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0.0	13 064	ja, nur Parzelle 4 415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	0	0.0	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	372	2.9	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot, Route d'Agy 3, verkauft								
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	759	100.0	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
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	362	3.6	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 5	230	1.1	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 30.06.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2013	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 935 000.00	26 430 000.00	773 852.40	0.00	773 852.40	0.0
Locarno, Parking Centro	10 516 000.00	15 520 000.00	617 056.90	960.00	616 096.90	0.2
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	949 900.00	33 139.80	0.00	33 139.80	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	18 808 000.00	28 170 000.00	885 997.42	8 170.00	877 827.42	0.9
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 238 000.00	62 200 000.00	1 301 051.25	0.00	1 301 051.25	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	14 540 000.00	308 370.75	0.00	308 370.75	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	15 910 000.00	331 242.00	0.00	331 242.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	49 005 000.00	53 550 000.00	1 631 993.34	34 255.98	1 597 737.36	2.1
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 820 000.00	3 351 000.00	83 698.20	0.00	83 698.20	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 538 000.00	2 201 000.00	96 215.10	0.00	96 215.10	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	5 054 000.00	2 464 000.00	152 503.20	33 869.00	118 634.20	22.2
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 025 000.00	7 758 000.00	255 204.00	7 906.00	247 298.00	3.1
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	518 400.00	18 600.00	1 140.00	17 460.00	6.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 448 000.00	144 965.10	120.00	144 845.10	0.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	26 941 000.00	27 220 000.00	37 338.00	999.90	36 338.10	2.7
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 264 000.00	39 100 000.00	1 177 548.30	0.00	1 177 548.30	0.0
Oberbüren, Buchental 2	5 740 992.00	12 150 000.00	383 461.80	0.00	383 461.80	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 821 059.00	3 682 000.00	165 922.50	25 850.00	140 072.50	15.6
Oberbüren, Buchental 3a	1 990 000.00	2 892 000.00	119 126.10	0.00	119 126.10	0.0
Oberbüren, Buchental 4	21 120 000.00	24 640 000.00	748 948.50	0.00	748 948.50	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 948.00	54 690 000.00	1 573 845.90	0.00	1 573 845.90	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 485 000.00	152 421.60	0.00	152 421.60	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 714 000.00	103 900 000.00	3 037 893.17	24 030.15	3 013 863.02	0.8
Oiten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	27 130 000.00	794 155.25	4 693.00	789 462.25	0.6
Oiten, Bahnhofquai 20	37 066 000.00	38 570 000.00	1 030 910.40	5 350.00	1 025 560.40	0.5
Oiten, Frobürgstrasse 1	6 485 000.00	6 020 000.00	82 770.00	33 294.00	49 476.00	40.2
Oiten, Frobürgstrasse 15	8 860 000.00	11 300 000.00	302 196.00	3 072.00	299 124.00	1.0
Oiten, Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	6 019 000.00	166 549.80	0.00	166 549.80	0.0
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 230 000.00	21 830 000.00	869 408.95	402 817.40	466 591.55	46.3
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	110 396 000.00	102 050 000.00	3 325 695.11	24 702.70	3 300 992.41	0.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 698 000.00	23 030 000.00	765 463.80	700.00	764 763.80	0.1
Payerne, Route de Bussy 2	14 954 184.04	22 310 000.00	612 150.00	0.00	612 150.00	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	103 758 000.00	128 290 000.00	3 624 567.54	549 727.98	3 074 839.56	15.2
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	12 095 000.00	12 800 000.00	666 390.00	0.00	666 390.00	0.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	16 023 000.00	19 280 000.00	536 578.90	1 500.00	535 078.90	0.3
Romanel, Chemin du Marais 8	15 189 000.00	19 980 000.00	610 887.30	0.00	610 887.30	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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2013		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	0	0.0	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	13 150	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, Schwänenplatz 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	254	2.3	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	334	21.9	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	117	3.8	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3	0.3	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0.0	1 938	nein	1902	2013, 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	226	9.6	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, 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	543	2.7	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 18	109	2.1	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 231–235/ Usego	5 796	48.5	12 922	nein	1907	2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	2 295	2.8	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0.0	12 135	nein	1986	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne, Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	2 442	11.0	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, 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 unbekannt, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 30.06.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2013	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	36 615 000.00	22 030 000.00	1 073 843.90	747 054.00	326 789.90	69.6
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 155 000.00	8 661 000.00	261 224.50	0.00	261 224.50	0.0
Solothurn, Amthausplatz 1	15 098 000.00	12 140 000.00	423 994.70	0.00	423 994.70	0.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	6 955 000.00	9 782 000.00	242 100.30	0.00	242 100.30	0.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 258 000.00	112 960.80	12 923.55	100 037.25	11.4
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 642 000.00	97 110 000.00	3 290 309.10	364 081.90	2 926 227.20	11.1
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 257 000.00	26 170 000.00	669 604.00	2 188.00	667 416.00	0.3
St. Gallen, Spisergasse 12	3 754 000.00	4 865 000.00	111 984.00	0.00	111 984.00	0.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	202 017 000.00	297 690 000.00	8 302 783.42	112 337.26	8 190 446.16	1.4
Sursee, Moosgasse 20	7 513 766.00	11 990 000.00	327 249.60	0.00	327 249.60	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	3 794 000.00	5 354 000.00	134 116.20	3 302.00	130 814.20	2.5
Thun, Bälliz 67	13 193 000.00	15 450 000.00	290 982.90	0.00	290 982.90	0.0
Uster, Poststrasse 10	7 971 000.00	7 809 000.00	189 090.00	0.00	189 090.00	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	9 323 000.00	11 600 000.00	366 917.70	30 557.70	336 360.00	8.3
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	82 285 000.00	92 330 000.00	2 890 838.70	883 429.20	2 007 409.50	30.6
Vevey, Rue de la Clergère 1	11 353 000.00	11 440 000.00	358 332.00	0.00	358 332.00	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 088 000.00	17 510 000.00	448 864.65	11 997.75	436 866.90	2.7
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 106 000.00	70 940 000.00	1 707 012.10	0.00	1 707 012.10	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 495 000.00	9 308 000.00	157 587.60	0.00	157 587.60	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	70 897 000.00	83 200 000.00	2 391 119.40	0.00	2 391 119.40	0.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	11 170 000.00	312 426.00	1 927.25	310 498.75	0.6
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 845 000.00	16 380 000.00	366 978.00	0.00	366 978.00	0.0
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	93 463 000.00	93 260 000.00	3 729 845.75	851 475.00	2 878 370.75	22.8
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 528 000.00	33 420 000.00	1 315 579.07	1 723.30	1 313 855.77	0.1
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 872 000.00	113 830 000.00	2 872 716.55	150 270.10	2 722 446.45	5.2
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 206 000.00	143 880 000.00	3 658 702.85	455 530.30	3 203 172.55	12.5
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	14 839 000.00	13 490 000.00	288 364.80	0.00	288 364.80	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 312 000.00	167 220 000.00	4 695 445.80	0.00	4 695 445.80	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 850 000.00	67 500 000.00	680 501.00	0.00	680 501.00	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 351 000.00	46 780 000.00	777 858.42	600.00	777 258.42	0.1
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 265 000.00	40 040 000.00	592 572.00	102 931.55	489 640.45	17.4
Zürich, Brandschenkestrasse 25	122 119 000.00	121 330 000.00	3 533 584.80	55 065.60	3 478 519.20	1.6
Zürich, Flurstrasse 89	8 239 000.00	7 284 000.00	222 030.60	0.00	222 030.60	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 408 000.00	150 340 000.00	2 866 704.00	382 711.05	2 483 992.95	13.4
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	352 324 000.00	476 160 000.00	10 242 441.28	129 795.00	10 112 646.28	1.3
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 933 000.00	14 850 000.00	443 848.92	0.00	443 848.92	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2013 m ² %		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	6 138	61.6	17 473	nein	1988	2012, Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum
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
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0.0	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	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	4 017	14.7	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	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	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	1 723	4.4	33 106	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum
Sursee, Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil, Gotthardstrasse 40	75	7.6	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	383	12.0	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	3 804	27.8	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
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0.0	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
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, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	18 300	18.7	170 345	ja, kein Handlungsbedarf	1943	1965/1995, Teilsanierung	14.12.2012	Alleineigentum
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	95	0.7	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	820	5.2	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2 894	14.5	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	790, noch nicht parzelliert	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012, Verschiebung/Keller	30.09.2011	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
Zürich, Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	135	11.3	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	287	2.2	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1 867	21.7	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	378	0.8	10 416	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	180	2.8	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	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 30.06.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2013	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Josefstrasse 53, 59	48 408 000.00	77 940 000.00	1 976 707.13	0.00	1 976 707.13	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 263 000.00	2 884 000.00	121 392.00	0.00	121 392.00	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	102 702 000.00	155 950 000.00	3 419 571.70	5 000.00	3 414 571.70	0.1
Zürich, Manessestrasse 85	64 308 000.00	53 120 000.00	1 118 457.90	811 850.40	306 607.50	72.6
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	21 007 000.00	38 850 000.00	1 259 936.85	11 634.00	1 248 302.85	0.9
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 127 000.00	8 270 000.00	231 995.40	0.00	231 995.40	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	194 347 000.00	723 900 000.00	8 939 804.90	0.00	8 939 804.90	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 847 000.00	18 680 000.00	591 289.65	0.00	591 289.65	0.0
Zürich, Sihlcity	144 814 000.00	199 810 000.00	5 638 773.70	58 412.31	5 580 361.39	1.0
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 190 000.00	38 890 000.00	857 527.20	0.00	857 527.20	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 408 000.00	23 590 000.00	548 274.70	0.00	548 274.70	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	32 930 000.00	795 666.15	0.00	795 666.15	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	24 273 000.00	39 090 000.00	1 516 921.55	0.00	1 516 921.55	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	41 384 000.00	88 440 000.00	1 785 451.70	327 003.20	1 458 448.50	18.3
Zürich, Talacker 21, 23	47 210 000.00	69 850 000.00	1 489 014.00	0.00	1 489 014.00	0.0
Total I	5 750 869 177.10	8 148 643 300.00	204 298 236.01	12 964 606.41	191 333 629.60	6.3
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	14 410 000.00	464 947.00	0.00	464 947.00	0.0
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	17 780 000.00	420 450.00	0.00	420 450.00	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 996 000.00	58 480 000.00	1 150 704.00	0.00	1 150 704.00	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	3 261 000.00	81 728.40	0.00	81 728.40	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	6 071 000.00	166 915.80	380.00	166 535.80	0.2
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 307.00	1 480 000.00	62 022.00	0.00	62 022.00	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	965 500.00	32 700.00	0.00	32 700.00	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	7 200 000.00	10 210 000.00	245 526.00	0.00	245 526.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 867 000.00	91 300 000.00	2 414 385.09	2 735.95	2 411 649.14	0.1
Visp, Kantonsstrasse 8	3 453 000.00	4 258 000.00	133 031.70	0.00	133 031.70	0.0
Zürich, Hônggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	28 259 000.00	30 950 000.00	1 075 562.80	160 306.00	915 256.80	14.9
Zürich, Nansenstrasse 5/7	32 051 000.00	43 920 000.00	1 241 782.80	1 530.00	1 240 252.80	0.1
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 758 000.00	82 361.00	0.00	82 361.00	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	11 010 000.00	277 589.05	0.00	277 589.05	0.0
Total II	208 734 661.00	297 853 500.00	7 849 705.64	164 951.95	7 684 753.69	2.1

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2013		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, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	4 442	48.7	3 284	nein	1985	2012, Teilsanierung	01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	119	1.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	460	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0.0	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Steilmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum mit Konzession
Zürich, Steilmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	944	14.9	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	110 563	7.8	1 181 289					
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, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104–108	91	0.8	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	633	9.6	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	12	0.2	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	3	0.5	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
Total II	746	1.8	22 851					

* 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 30.06.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–30.06.2013	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–30.06.2013	Leerstands- und Inkassoverluste %
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 300 000.00	88 612.40	0.00	88 612.40	0.0
Dietikon, Bodacher	76 000.00	0.00	7 249.90	0.00	7 249.90	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 974 800.00	150.00	75.00	75.00	50.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelälgerten	1 508 972.00	1 777 700.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	7 338 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	4 716 000.00	7 081 000.00	38 420.10	0.00	38 420.10	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 328.70	1 085 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	3 604 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	609 900.00	14 612.10	0.00	14 612.10	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	12 058 000.00	13 820 000.00	64 998.00	0.00	64 998.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	26 438.40	0.00	26 438.40	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	4 555 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	33 596 901.52	45 145 400.00	240 480.90	75.00	240 405.90	0.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	56 887 000.00	56 900 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark**	174 633 000.00	90 210 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	172 992 000.00	174 500 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	33 404 000.00	41 500 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost***	11 363 000.00	11 363 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost***	10 304 000.00	10 304 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	459 583 000.00	384 777 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Gesamttotal	6 452 783 739.62	8 876 419 200.00	212 388 422.55	13 129 633.36	199 258 789.19	6.2

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

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

*** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 30.06.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Bauland								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0.0	5 440	ja, kein Handlungsbedarf			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher	0	0.0	13 615	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0.0	4 249	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	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
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau			29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0.0	16 405	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein			22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	102 045					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0.0	5 244	nein	2012–2014		04.04.2012	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark**	0	0.0	8 270	nein	1979	2013–2015, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wurde vor Erstellung saniert	2011–2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0.0	8 752	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost***	0	0.0	1 132	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost***	0	0.0	1 315	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	34 286					
Gesamttotal	111 309	7.7	1 340 471					

* 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.

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

*** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			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	1 418	72.7	0	0	0.0	0	0	0.0	6	191	9.8	5	39	2.0	14	1 648	84.5
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0.0	24	13 158	68.5	0	0	0.0	10	1 862	9.7	23	4 183	21.8	57	19 203	100.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	6	1 287	41.9	2	21	0.7	3	1 284	41.8	4	159	5.2	5	321	10.4	20	3 072	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	9	946	15.1	8	3 997	63.8	0	0	0.0	11	1 320	21.1	0	0	0.0	28	6 263	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	4	1 809	46.8	5	1 284	33.2	0	0	0.0	3	768	19.9	3	3	0.1	15	3 864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	123	8.5	7	548	38.0	4	302	20.9	5	169	11.7	17	146	10.1	35	1 288	89.3
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	1 442	59.4	6	330	13.6	0	0	0.0	4	279	11.5	12	378	15.6	26	2 429	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	4.3	11	4 863	72.5	0	0	0.0	12	1 424	21.2	0	0	0.0	25	6 572	98.0
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	1 120	23.4	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3 162	66.1	13	4 782	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	737	82.2	0	0	0.0	4	126	14.0	2	34	3.8	10	897	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0.0	51	32 321	86.2	0	0	0.0	35	1 859	5.0	6	3 324	8.9	92	37 504	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	106	32 342	59.7	11	4 279	7.9	19	9 815	18.1	79	6 581	12.2	32	1 125	2.1	247	54 142	100.0
Basel, Messeplatz 12/Messeurm	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	3	40	0.2	54	24 101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	25	7 770	85.3	0	0	0.0	10	1 340	14.7	0	0	0.0	35	9 110	100.0
Basel, Rebgasse 20	6	4 361	47.4	6	1 025	11.1	2	1 263	13.7	26	2 392	26.0	13	164	1.8	53	9 205	100.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	1	212	14.1	1	56	3.7	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1 138	75.8	7	1 406	93.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	41	7 098	76.3	2	493	5.3	21	1 516	16.3	4	194	2.1	68	9 301	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 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	856	41.4	11	1 031	49.9	0	0	0.0	1	6	0.3	4	100	4.8	19	1 993	96.4
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	1	115	0.2	2	8 294	17.9	0	0	0.0	1	30 699	66.3	1	7 175	15.5	5	46 283	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	14	6 168	75.7	0	0	0.0	2	1 873	23.0	2	107	1.3	18	8 148	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	8	10 610	69.0	2	1 035	6.7	2	3 735	24.3	0	0	0.0	12	15 380	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2 487	74.9	3	91	2.7	0	0	0.0	9	508	15.3	3	52	1.6	22	3 138	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	7	2 911	65.8	4	258	5.8	2	147	3.3	11	969	21.9	11	136	3.1	35	4 421	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	352	2.9	16	644	5.4	0	0	0.0	3	10 689	89.3	7	281	2.3	28	11 966	100.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	8 311	23.7	93	20 080	57.2	2	283	0.8	47	5 206	14.8	18	1 204	3.4	180	35 084	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	1 775	71.6	7	114	4.6	0	0	0.0	3	490	19.8	3	99	4.0	22	2 478	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 347	86.3	0	0	0.0	1	150	3.0	3	302	6.0	8	239	4.7	21	5 038	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 273	72.0	10	558	7.6	1	51	0.7	12	1 170	16.0	5	143	2.0	34	7 195	98.2

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
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	302	15.5	18	1 950
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	19 203
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	3 072
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	979
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	6 263
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.7	36	1 442
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 290
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 429
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	1	0	1	133	2.0	26	6 705
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	4 782
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	897
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	92	37 504
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	0	0	0	0	0	0	0	0.0	247	54 142
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	9 110
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 205
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0	0	1	0	1	95	6.3	8	1 501
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	68	9 301
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	74	3.6	20	2 067
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	46 283
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	8 148
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	15 380
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 320
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4 421
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 061
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 966
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	180	35 084
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 478
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	5 038
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	35	7 324

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1	347	19.2	7	1001	55.2	0	0	0.0	2	464	25.6	0	0	0.0	10	1812	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1336	40.9	7	201	6.2	0	0	0.0	9	1518	46.5	4	211	6.5	22	3266	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1218	92.2	4	75	5.7	0	0	0.0	0	0	0.0	4	28	2.1	12	1321	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2362	54.7	6	801	18.5	0	0	0.0	5	781	18.1	7	115	2.7	23	4059	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3301	66.2	0	0	0.0	1	158	3.2	9	813	16.3	9	712	14.3	30	4984	100.0
Füllinsdorf, Schneckerstrasse 1	8	2498	58.0	3	589	13.7	0	0	0.0	10	922	21.4	7	301	7.0	28	4310	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2630	23.5	0	0	0.0	7	11186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	486	17.5	13	307	11.1	13	1683	60.6	5	181	6.5	7	120	4.3	40	2777	100.0
Genève, Place du Molard 2-4	11	2539	35.4	21	4046	56.4	1	155	2.2	5	266	3.7	7	172	2.4	45	7178	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8677	86.1	0	0	0.0	15	1323	13.1	8	0	0.0	47	10000	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	7	973	51.2	6	556	29.2	2	178	9.4	4	152	8.0	5	43	2.3	24	1902	100.0
Genève, Rue du Rhône 48-50	12	14796	44.3	43	11152	33.4	2	2395	7.2	23	3047	9.1	23	2046	6.1	103	33436	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.9	5	931	59.8	0	0	0.0	3	409	26.3	0	0	0.0	9	1556	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3664	78.1	5	98	2.1	0	0	0.0	3	501	10.7	10	426	9.1	25	4689	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	57	18702	56.0	2	313	0.9	11	4332	13.0	42	5969	17.9	42	4108	12.3	154	33424	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2	427	3.3	18	4835	37.5	8	5477	42.5	21	1895	14.7	7	263	2.0	56	12897	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3, verkauft																		
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1290	83.6	5	43	2.8	0	0	0.0	3	108	7.0	4	102	6.6	15	1543	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	0	0	0.0	3	67	8.8	1	210	27.7	3	226	29.8	8	190	25.0	15	693	91.3
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2408	100.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2372	94.7	5	42	1.7	0	0	0.0	2	76	3.0	2	16	0.6	16	2506	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	2	409	37.8	5	464	42.8	0	0	0.0	1	115	10.6	0	0	0.0	8	988	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	853	8.4	30	5707	56.4	0	0	0.0	26	2497	24.7	13	1066	10.5	71	10123	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10520	50.6	46	4840	23.3	1	1910	9.2	16	2097	10.1	19	1435	6.9	91	20802	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4104	61.3	8	939	14.0	2	111	1.7	7	682	10.2	14	364	5.4	36	6200	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	50	100.0	6	0	0.0	11	50	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.4	1	17	6.6	3	256	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	8	2344	72.5	1	89	2.8	2	149	4.6	5	477	14.8	11	173	5.4	27	3232	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6868	69.4	16	1203	12.2	0	0	0.0	8	953	9.6	11	868	8.8	44	9892	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	46	8796	78.2	1	532	4.7	17	714	6.3	22	950	8.4	88	11254	100.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	733	65.6	4	77	6.9	0	0	0.0	1	175	15.7	3	132	11.8	9	1117	100.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	4	1347	88.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	178	11.7	0	0	0.0	6	1525	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2188	70.2	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3117	100.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	212	18.4	9	651	56.5	0	0	0.0	9	160	13.9	7	35	3.0	29	1058	91.8

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1812
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3266
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1321
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	2	0	1	1	0	4	260	6.0	27	4319
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4984
Füllinsdorf, Schneckerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4310
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2777
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	45	7178
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	48	10083
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1677
Genève, Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	1902
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	33436
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1556
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4689
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	154	33424
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	12897
Granges-Paccot, Route d'Agy 3, verkauft										
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1543
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	0	1	0	0	0	1	66	8.7	16	759
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2408
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2506
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1532
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0	0	1	0	1	95	8.8	9	1083
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10123
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	91	20802
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	490	7.3	42	6690
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	50
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	256
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	3232
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9892
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	88	11254
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1117
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1525
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3117
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.2	30	1153

OBJEKTSTRUKTUR 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																		
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1	97	65.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	51	34.5	3	148	100.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4 287	33.2	9	1 694	13.1	0	0	0.0	21	5 918	45.8	10	966	7.5	50	12 865	99.5
Oberbüren, Buchental 2	2	2 226	34.3	5	116	1.8	0	0	0.0	7	4 045	62.4	5	99	1.5	19	6 486	100.0
Oberbüren, Buchental 3	2	485	20.7	5	762	32.5	0	0	0.0	5	739	31.6	3	122	5.2	15	2 108	90.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 464	100.0	1	0	0.0	10	2 464	100.0
Oberbüren, Buchental 4	16	3 676	38.5	2	1 937	20.3	0	0	0.0	5	3 934	41.2	1	0	0.0	24	9 547	100.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0.0	3	840	3.0	0	0	0.0	15	23 785	86.0	4	3 034	11.0	22	27 659	100.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3	1 046	63.4	5	69	4.2	0	0	0.0	5	477	28.9	6	59	3.6	19	1 651	100.0
Oftingen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.6	4	650	3.2	2	283	1.4	20	2 641	13.2	43	720	3.6	112	20 059	100.0
Olten, 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
Olten, 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
Olten, Frobürgstrasse 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
Olten, Frobürgstrasse 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
Olten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.2	0	0	0.0	0	0	0.0	2	502	31.5	2	99	6.2	5	1 592	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	3	2 778	23.3	16	7 650	64.0	0	0	0.0	5	1 186	9.9	6	333	2.8	30	11 947	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 065	19.3	0	0	0.0	67	62 852	75.4	33	4 210	5.1	155	83 127	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	4 002	34.6	1	48	0.4	13	6 622	57.3	14	888	7.7	53	11 560	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 055	84.0	4	263	4.4	0	0	0.0	1	429	7.1	5	271	4.5	11	6 018	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.6	1	1 237	5.6	12	4 796	21.6	18	712	3.2	51	22 174	100.0
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1 887	15.0	0	0	0.0	6	2 994	23.8	4	7 691	61.2	12	12 572	100.0
Rapperswil-Jona, 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	5 996	88.3	1	14	0.2	0	0	0.0	7	709	10.4	4	72	1.1	23	6 791	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	1	1 291	13.0	9	8 258	82.9	0	0	0.0	1	413	4.1	1	0	0.0	12	9 962	100.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	13	882	33.0	0	0	0.0	26	2 672	100.0
Solothurn, Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	1	855	87.2	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.8	0	0	0.0	2	980	100.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	36	7.0	1	156	30.2	1	21	4.1	5	304	58.8	8	517	100.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	30	27 187	99.3
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	7	1 562	37.4	4	2 180	52.2	1	64	1.5	0	0	0.0	12	3 806	91.2
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, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	51	22 871	57.7	8	3 381	8.5	7	1 600	4.0	49	7 775	19.6	40	3 982	10.1	155	39 609	100.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 861	77.2	0	0	0.0	1	164	6.8	5	385	16.0	0	0	0.0	13	2 410	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	4	196	19.9	0	0	0.0	14	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	15	1 625	51.2	1	65	2.0	5	338	10.7	1	0	0.0	26	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	2 023	63.3	4	375	11.7	1	121	3.8	18	622	19.5	5	54	1.7	32	3 195	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11 229	82.2	0	0	0.0	21	2 336	17.1	1	101	0.7	41	13 666	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 312	80.3	6	248	8.6	0	0	0.0	4	208	7.2	5	110	3.8	21	2 878	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 420	73.7	3	198	1.4	6	873	6.2	11	2 656	18.8	51	14 147	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0.0	4	15 909	87.3	0	0	0.0	1	2 189	12.0	2	115	0.6	7	18 213	100.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	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

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Zusammenzug		Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP	
							Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	148
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12 925
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 486
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	234	10.0	17	2 342
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 464
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 547
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27 659
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 651
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	112	20 059
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, Frobürgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten, Frobürgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1 592
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	11 947
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	214	0.3	157	83 341
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 560
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 018
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	22 174
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12 572
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	6 791
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	9 962
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	980
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	517
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	32	27 371
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	1	1	1	1	0	4	369	8.8	16	4 175
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	155	39 609
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 410
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	986
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	27	3 173
Uster, Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 431
Uster, Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	3 195
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13 666
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	2 878
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 147
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 213
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 126
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	2 251

OBJEKTSTRUKTUR 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																		
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	1	886	0.9	19	8 199	8.4	1	673	0.7	46	13 745	14.1	28	74 114	75.9	95	97 617	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 084	76.0	4	218	1.6	0	0	0.0	20	1 774	13.4	10	879	6.6	44	12 955	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	18 133	91.1	0	0	0.0	5	1 781	8.9	0	0	0.0	25	19 914	100.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	3	1 476	53.2	1	715	25.8	1	585	21.1	0	0	0.0	5	2 776	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 420	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	1	121	10.9	12	865	77.6	0	0	0.0	6	124	11.1	7	4	0.4	26	1 114	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	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	27	855	6.5	12	587	4.4	57	13 246	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2 574	78.0	8	3 301	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.3	10	6 436	75.0	0	0	0.0	21	832	9.7	2	0	0.0	34	8 585	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	1	321	0.7	49	42 430	88.2	9	2 282	4.7	18	3 052	6.3	2	27	0.1	79	48 112	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	14	1 352	21.2	0	0	0.0	12	844	13.3	10	4 168	65.5	36	6 364	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, 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, Maagplatz 1/Platform	0	0	0.0	7	18 500	90.4	0	0	0.0	4	1 143	5.6	6	830	4.1	17	20 473	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	2	375	4.1	12	5 577	61.2	0	0	0.0	29	3 162	34.7	0	0	0.0	43	9 114	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	11	3 300	53.5	4	1 410	22.8	1	133	2.2	16	1 028	16.7	24	301	4.9	56	6 172	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	23 765	64.6	7	1 349	3.7	11	4 906	13.3	54	4 691	12.8	8	2 060	5.6	121	36 771	100.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.3	0	0	0.0	9	321	8.7	2	0	0.0	23	3 681	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	95	1 813	7.7	43	1 087	4.6	267	23 214	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	110	3.6	20	2 003	66.0	4	504	16.6	10	213	7.0	16	203	6.7	51	3 033	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.5	5	938	49.0	1	227	11.9	8	363	19.0	1	12	0.6	19	1 914	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	5	941	30.7	2	68	2.2	22	3 067	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	73	86.9	1	11	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	48	0	0.0	50	84	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	702	11.1	9	4 026	63.6	1	131	2.1	26	1 282	20.2	22	192	3.0	65	6 333	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	11	3 149	64.2	0	0	0.0	21	1 285	26.2	1	0	0.0	36	4 904	100.0
Total I	837	325 037	23.0	1 571	554 509	39.3	169	62 452	4.4	1 552	311 443	22.1	967	153 495	10.9	5 096	1 406 936	99.7

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP	
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	0	0	0	0	0	0	0	0.0	95	97 617
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	46	13 267
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	19 914
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	2 776
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	23 420
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 003
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1 114
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 196
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	13 246
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3 301
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	8 585
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	48 112
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	6 364
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	20 473
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	43	9 114
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	6 172
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	121	36 771
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 681
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	283	23 634
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	3 033
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 914
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 067
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	84
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	65	6 333
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 904
Total I	20	6	16	14	4	60	4 654	0.3	5 156	1 411 590

OBJEKTSTRUKTUR 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	%
Gemischte Liegenschaften																		
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	49.6	1	188	11.2	4	61	3.6	0	0	0.0	10	1080	64.4
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	20	3.4	1	6	1.0	3	105	17.8
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	84	6.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	145	10.3	1	12	0.9	7	241	17.1
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	45	6.6	7	45	6.6
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	199	12.1	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1207	73.2	12	1406	85.3
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	6555	56.2	4	44	0.4	3	404	3.5	12	953	8.2	54	1022	8.8	94	8978	77.0
Visp, Kantonsstrasse 8	2	968	43.0	7	197	8.7	0	0	0.0	4	239	10.6	4	117	5.2	17	1521	67.5
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	10	1465	22.1	8	2697	40.7	0	0	0.0	5	76	1.1	12	103	1.6	35	4341	65.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2405	40.9	8	1490	25.3	0	0	0.0	5	361	6.1	29	32	0.5	52	4288	72.9
Zürich, Querstrasse 6	2	77	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	40	7.1	11	117	20.7
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Total II	61	14238	33.9	47	7942	18.9	4	592	1.4	39	2115	5.0	126	2584	6.2	277	27471	65.4
Bauland																		
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	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/Ziegelägerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409	100.0	0	0	0.0	1	409	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
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	409	100.0	0	0	0.0	1	409	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
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	35.6	13	1 677
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	484	82.2	10	589
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 168	82.9	36	1 409
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	632	93.4	14	677
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	242	14.7	14	1 648
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	2 684	23.0	134	11 662
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	732	32.5	26	2 253
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.4	66	6 621
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 595	27.1	69	5 883
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	448	79.3	18	565
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Total II	47	54	48	42	18	209	14 524	34.6	486	41 995
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Ziegelälgerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	409
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	409

OBJEKTSTRUKTUR 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																		
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark**	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
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 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost***	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost***	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Gesamttotal	898	339 275	23.3	1 618	562 451	38.7	173	63 044	4.4	1 592	313 967	21.6	1 093	156 079	10.7	5 374	1 434 816	98.7

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

*** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP	
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Bern, Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark**	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost***	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost***	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Gesamttotal	67	60	64	56	22	269	19 178	1.3	5 643	1 453 994

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

*** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen


picking the real value



Swiss Prime Site AG | Frobürgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 (0)58 317 17 17
Telefax +41 (0)58 317 17 10 | 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