

---

# HALBJAHRES- BERICHT

---

2015



SWISS PRIME SITE

---

# ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

---



## PRIME TIMES

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

Bestellen Sie Ihr persönliches Exemplar noch heute bei [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch)

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



## WEBSEITE

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

[www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch)

---

# INHALT

---

## **3 AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN**

---

## **7 IMMOBILIENPORTFOLIO – ÜBERSICHT**

---

## **11 ANGABEN ZUR AKTIE**

---

## **13 BERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2015**

---

## **19 FINANZBERICHT**

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

## **51 EPRA-KENNZAHLEN**

---

## **55 KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT**

---

## **59 IMMOBILIENPORTFOLIO**

- 60 Detailangaben
  - 72 Objektstruktur
- 

## **83 ANHANG**

- 84 Finanzkalender
- 84 Adresse | Kontakt
- 84 Disclaimer



---

# AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

---

# AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

## Finanzielle Kennzahlen inklusive Neubewertungseffekten

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

## Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte<sup>3</sup>

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

## Immobilienportfolio

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

<sup>1</sup> Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

<sup>2</sup> Inklusive nicht beherrschender Anteile

<sup>3</sup> Neubewertungen und latente Steuern

## Mitarbeitende

	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Personalbestand am Bilanzstichtag <sup>1</sup>	Anzahl	3 034	3 183	4.9
Vollzeitstellen am Bilanzstichtag <sup>1</sup>	Anzahl	2 334	2 444	4.7

<sup>1</sup> 2014 angepasst gemäss neuem standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting

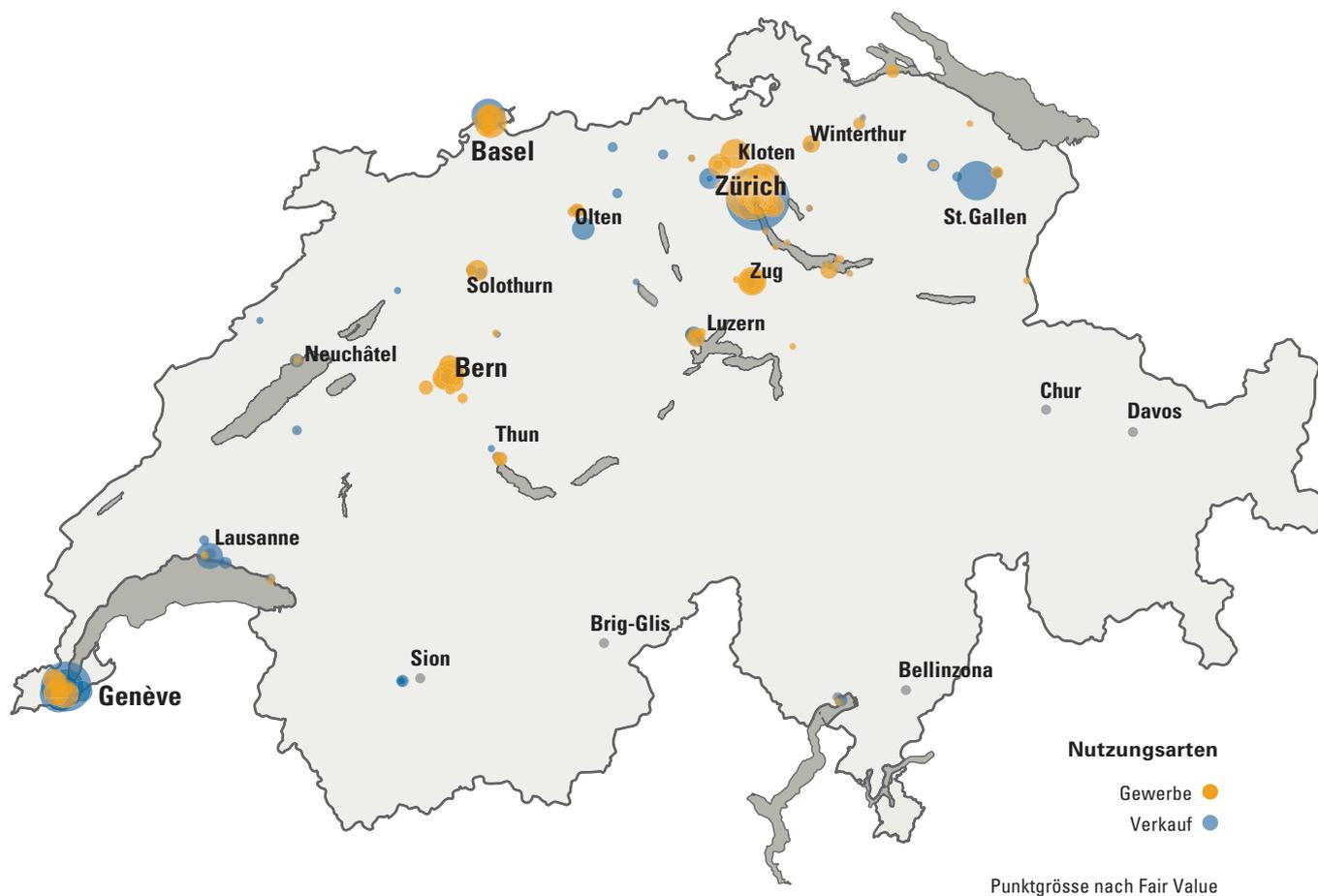


---

# IMMOBILIEN- PORTFOLIO – ÜBERSICHT

---

# IMMOBILIENPORTFOLIO – ÜBERSICHT UND KENNZAHLEN



## REGION ZÜRICH

Fair Value	CHF 3 945 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 77 Mio.
Rendite	3.6%
Nutzfläche	500 093 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	9.2%

## REGION BERN

Fair Value	CHF 878 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 25 Mio.
Rendite	5.0%
Nutzfläche	255 488 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2.9%

## REGION GENÈVE

Fair Value	CHF 2 150 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 47 Mio.
Rendite	3.7%
Nutzfläche	253 098 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	5.1%

## NORDWESTSCHWEIZ

Fair Value	CHF 1 450 Mio.
Vermietungserlöse	CHF 38 Mio.
Rendite	4.2%
Nutzfläche	384 064 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	12.4%

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

**Eckdaten**

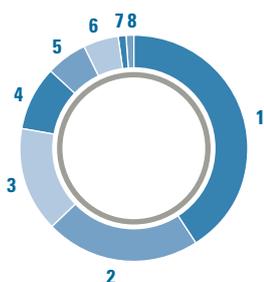
	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Immobilien zum Fair Value	CHF Mio.	9 558.0	9 904.9	3.6
davon im Bau	CHF Mio.	602.6	193.0	-68.0
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	194	188	-3.1
davon Neubauprojekte	Anzahl	8	5	-37.5
Vermietbare Fläche <sup>1</sup>	m <sup>2</sup>	1 531 876	1 633 323	6.6
Ertrag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

<sup>1</sup> Ohne Parkplätze/Einstellplätze

**Portfolio nach Regionen**

Fair Value per 30.06.2015 [30.06.2014]

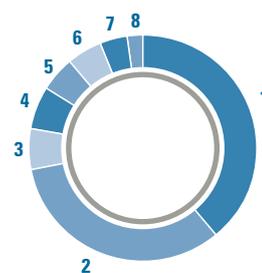
1 Zürich	41%	[41%]
2 Genf	22%	[22%]
3 Nordwestschweiz	15%	[16%]
4 Bern	9%	[8%]
5 Innerschweiz	6%	[5%]
6 Ostschweiz	5%	[6%]
7 Südschweiz	1%	[1%]
8 Westschweiz	1%	[1%]



**Portfolio nach Nutzungsarten (Segment Immobilien)**

Nettomiettertrag per 30.06.2015 [30.06.2014]

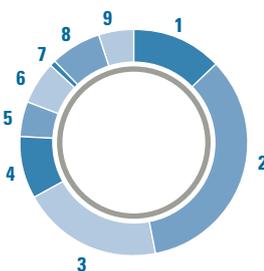
1 Büro	39%	[37%]
2 Verkauf	33%	[35%]
3 Kino/Restaurant	6%	[6%]
4 Lager	6%	[6%]
5 Parking	5%	[6%]
6 Leben und Wohnen im Alter	5%	[5%]
7 Übrige	4%	[4%]
8 Wohnen	2%	[1%]



**Mietfläche nach Alterskategorien<sup>1</sup>**

Bau-/Sanierungsjahr per 30.06.2015 [30.06.2014]

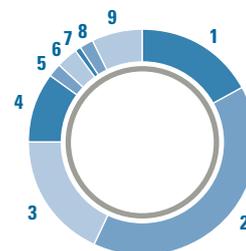
1 Jünger als 2010	13%	[9%]
2 2000–2010	34%	[36%]
3 1990–2000	20%	[21%]
4 1980–1990	9%	[10%]
5 1970–1980	5%	[3%]
6 1960–1970	6%	[7%]
7 1950–1960	1%	[1%]
8 1940–1980	7%	[8%]
9 Älter als 1940	5%	[5%]



**Fair Value nach Alterskategorien<sup>1</sup>**

Bau-/Sanierungsjahr per 30.06.2015 [30.06.2014]

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



<sup>1</sup> Ohne Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Bauland



---

# ANGABEN ZUR AKTIE

---

# ANGABEN ZUR AKTIE

## Angaben zur Aktie

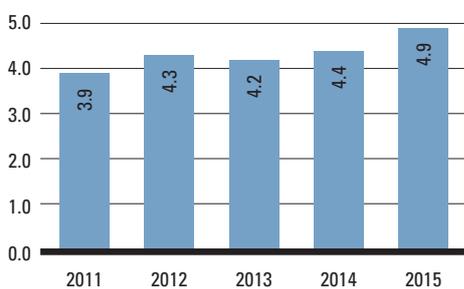
	Angaben in	30.06.2014	30.06.2015	Veränderung in %
Aktienkapital	CHF Mio.	925.7	1 065.7	15.1
Nennwert pro Aktie	CHF	15.30	15.30	0.0
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	69 651 534	15.1
Eigene Aktien	Anzahl	-2 767	-2 721	-1.7
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	-9 765	-10 274	5.2
Durchschnittlich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

## Kennzahlen der Aktie

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

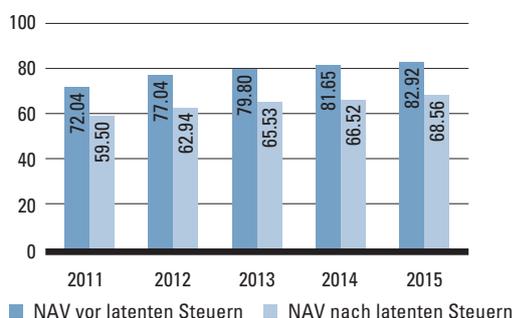
## Börsenkaptalisierung

in CHF Mrd. per 30.06.



## NAV pro Aktie

in CHF per 30.06.



---

**BERICHT ZUM  
ERSTEN  
HALBJAHR 2015**

---

# BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

## Konjunkturaussichten

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

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

## Meilensteine im ersten Halbjahr 2015

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

## Gewinnstarke Unternehmensentwicklung

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

## Veränderungen im Konsolidierungskreis

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

## Segment Immobilien

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

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

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

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

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

### Veränderungen im Portfolio

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

Es wurden keine Käufe getätigt. In der Vergleichsperiode im Vorjahr wurden drei Liegenschaften gekauft: die Bestandsliegenschaft an der Albisriederstrasse 203, Zürich, mit beträchtlichen Baulandreserven, ein Bauland mit einem Neubauprojekt an der Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona, wo eine Betriebsliegenschaft für die Tertianum Gruppe erstellt wird, sowie eine Baulandparzelle am Chemin de Riantbosson in Meyrin. Swiss Prime Site prüfte diverse Kaufobjekte, verfolgte diese aber aufgrund zu hoher Kaufpreise oder mangels Kompatibilität mit der Anlagestrategie nicht weiter. Die Liegenschaft Murifeld an der Weltpoststrasse wurde unterteilt in eine Bestandsliegenschaft und in ein Entwicklungsprojekt (Weltpostpark). Das Portfolio umfasste somit 188 Liegenschaften [190 per 31.12.2014].

### Neubewertung des Immobilienportfolios

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

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

### Planmässiger Verlauf der Neubauten und Bauprojekte

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

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

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

Die Totalsanierung des Flurparks in Zürich ist fast abgeschlossen. Mit der umfassenden Sanierung, einer neuen Fassade und dem Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft neu positioniert und mit flexibel gestalteten Büroflächen konzipiert, sodass die Räumlichkeiten auch an mehrere Mieter vermietet werden können. Momentan werden im Innern die letzten Arbeiten ausgeführt, und die Abnahmen und Inbetriebsetzungen sind am Laufen.

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

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

### **Segment Retail und Gastro**

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

### **Segment Leben und Wohnen im Alter**

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

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

### **Betriebs- und Reingewinn Konzern**

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

effekte<sup>1</sup> erhöhte sich um 24.7% auf CHF 133.4 Mio. [CHF 107.0 Mio.]. Das Gesamtergebnis inklusive Neubewertungseffekten von CHF 197.4 Mio. lag 46.7% über dem Vorjahresergebnis [CHF 134.6 Mio.], dasjenige ohne Neubewertungseffekte mit CHF 118.6 Mio. 19.3% über der Vergleichsperiode [CHF 99.4 Mio.]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm um 35.8% von CHF 221.1 Mio. auf CHF 300.2 Mio. zu. Das EBIT ohne Neubewertungen erhöhte sich um 19.7% von CHF 167.5 Mio. auf CHF 200.5 Mio.

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

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

<sup>1</sup> Neubewertungen und latente Steuern

### Finanzsituation

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

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

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

### Angaben zur Aktie/Ausschüttung

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

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

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

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

#### **Ausblick**

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

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

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

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

---

# FINZANZBERICHT

---

---

<b>KONZERNERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>20</b>
<b>KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>	<b>21</b>
<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>22</b>
<b>KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG</b>	<b>23</b>
<b>KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS</b>	<b>24</b>
<b>ANHANG DER KONZERNRECHNUNG</b>	<b>26</b>

# KONZERNERFOLGSRECHNUNG

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# KONZERNBILANZ

in CHF 1 000

Anhang

31.12.2014

30.06.2015

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

## KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

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

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

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

# ANHANG DER KONZERNRECHNUNG

## 1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### 1.1 ZWECK

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

### 1.2 GESCHÄFTSSTRATEGIE

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

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

Mit dem Kauf der Tertianum AG per 12.07.2013 wurde das bestehende Portfolio aus Büro- und Retailimmobilien um das Segment Leben und Wohnen im Alter mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial ergänzt. Dies bewirkte sowohl einen Wachstumsschub als auch eine breitere Streuung der Risiken.

Seit dem Kauf der Wincasa AG per 25.10.2012 können Immobiliendienstleistungen konzernintern bezogen werden. Zudem verschaffte sich Swiss Prime Site einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und verstärkte dadurch die Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen.

Mit der Jelmoli-Gruppe übernahm Swiss Prime Site 2009 neben den Immobilien auch den Bereich Retail. Für das Warenhaus Jelmoli –The House of Brands werden die Produkte und Marken in Evaluationsverfahren ermittelt. Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Artikeln und Markennamen.

### 1.3 ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

## 2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### 2.1 GRUNDSÄTZE ZUR KONZERNRECHNUNG

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

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Von diesem Prinzip wird bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) und Betriebsliegenschaften abgewichen. Im Einklang mit dem Fair-Value-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum Fair Value bewertet. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert.

Die Konzernrechnung wurde in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Alle Beträge, ausser die Angaben pro Aktie, wurden in CHF 1000 gerundet. Alle Konzerngesellschaften führen ihre Buchhaltung in Schweizer Franken. Transaktionen in Fremdwährungen sind unwesentlich.

### 2.2 ÄNDERUNGEN DER IFRS-RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2015 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

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

Diese Änderungen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Konzernrechnung.

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

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

<sup>1</sup> Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet.

<sup>2</sup> Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

## 3 AKQUISITIONEN/DEVESTITIONEN

### 3.1 PFLGEWOHNGRUPPE STERNMATT, LUZERN

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

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

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

### 3.2 ENSEMBLE ARTISANAL ET COMMERCIAL DE RIANTBOSSON S.A.

Per 31.12.2013 wurden 31.0% der Aktien der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, gehalten und nach der Equity-Methode bewertet. Per 15.01.2014 wurden weitere 26.4% der Anteile für CHF 1.540 Mio. gekauft, wovon CHF 0.242 Mio. in bar und CHF 1.298 Mio. für die Abtretung des Darlehens des Aktionärs. Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück/Projekt. Es wurde keine Geschäftstätigkeit übernommen. Mit der Erhöhung der Beteiligung von 31.0% auf 57.4% wird diese vollkonsolidiert.

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

in CHF 1 000	15.01.2014
Flüssige Mittel	653
Anlagevermögen	5 174
<b>Total Aktiven</b>	<b>5 827</b>
Fremdkapital	4 924
Eigenkapital	903
<b>Total Passiven</b>	<b>5 827</b>

### 3.3 PERMED AG

Am 27.01.2014 schloss Swiss Prime Site einen Verkaufsvertrag für ihre indirekte 100%-Beteiligung an der Permed AG, Zürich, ab. Der Verkauf wurde am 17.03.2014 vollzogen. Der Verkaufspreis betrug CHF 6.221 Mio. in bar, und es resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 0.810 Mio.

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

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

## 4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

### Segementerfolgsrechnung 01.01.–30.06.2015

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

<sup>1</sup> Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

Segmenterfolgsrechnung 01.01.–30.06.2014

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter <sup>1</sup>	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 30.06.2014 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	211 187	9 045	25 508	245 740	-28 464	217 276
davon von Dritten	182 723	9 045	25 508	217 276	–	217 276
davon von anderen Segmenten	28 464	–	–	28 464	-28 464	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	48 681	–	111	48 792	-346	48 446
Ertrag aus Retail und Gastro	–	71 073	–	71 073	-77	70 996
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter <sup>1</sup>	–	–	77 324	77 324	–	77 324
Übriger betrieblicher Ertrag	799	619	491	1 909	-59	1 850
<b>Betriebsertrag</b>	<b>260 667</b>	<b>80 737</b>	<b>103 434</b>	<b>444 838</b>	<b>-28 946</b>	<b>415 892</b>
<b>Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto</b>	<b>54 006</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>54 006</b>	<b>-455</b>	<b>53 551</b>
<b>Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen</b>	<b>2 162</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 162</b>	<b>–</b>	<b>2 162</b>
<b>Verkaufserfolg Renditeliegenschaften, netto</b>	<b>3 928</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 928</b>	<b>–</b>	<b>3 928</b>
<b>Verkaufserfolg Beteiligungen, netto</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>–</b>	<b>810</b>
Immobilienaufwand	-29 081	-18 737	-28 551	-76 369	28 790	-47 579
Warenaufwand	–	-34 460	-8 011	-42 471	–	-42 471
Personalaufwand	-47 953	-21 899	-55 244	-125 096	9	-125 087
Sonstiger Betriebsaufwand	-13 358	-5 619	-6 368	-25 345	147	-25 198
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-2 909	-4 801	-1 388	-9 098	-5 858	-14 956
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-93 301</b>	<b>-85 516</b>	<b>-99 562</b>	<b>-278 379</b>	<b>23 088</b>	<b>-255 291</b>
<b>Betriebsgewinn (EBIT)</b>	<b>227 462</b>	<b>-4 779</b>	<b>4 682</b>	<b>227 365</b>	<b>-6 313</b>	<b>221 052</b>
Finanzaufwand						-51 333
Finanzertrag						1 673
<b>Gewinn vor Ertragssteuern</b>						<b>171 392</b>

<sup>1</sup> Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

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

Zusammensetzung des Betriebsertrags nach Produkten und Dienstleistungen

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

### Segmentbilanz per 30.06.2015

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

### Segmentbilanz per 31.12.2014

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

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

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

## 5 BETRIEBSERTRAG

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

<sup>1</sup> Verkauf der Permed AG per 17.03.2014, Akquisition der Pflegewohngruppe Sternmatt, Luzern, per 05.01.2015

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

## DETAILS ZUM ERTRAG AUS VERMIETUNG

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

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

<sup>1</sup> Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte etc.)

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

## GRÖSSTE EXTERNE MIETERGRUPPEN

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

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

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

## 6 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2015
Aufwertungen	86 309	173 511
Abwertungen	–32 758	–73 776
<b>Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto</b>	<b>53 551</b>	<b>99 735</b>

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

## 7 VERKAUFSERFOLG RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2015
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltener Liegenschaften	3 928	11
<b>Total Verkaufserfolg Liegenschaften, netto</b>	<b>3 928</b>	<b>11</b>

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

## 8 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2015
Löhne und Gehälter	–103 058	–101 496
Sozialaufwand	–8 095	–8 503
Personalvorsorge	–9 355	–12 123
Diverse Personalaufwände	–2 569	–2 913
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>–125 087</b>	<b>–127 124</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende per 30.06<sup>1</sup></b>	<b>3 034</b>	<b>3 183</b>
<b>Anzahl Vollzeitstellen per 30.06<sup>1</sup></b>	<b>2 334</b>	<b>2 444</b>

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

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

Der Personalaufwand zeigte die Löhne aus allen Bereichen, zudem Vergütungen an Verwaltungsräte einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen.

## 9 FINANZERFOLG

### Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2015
Zinsaufwand	-51 327	-50 042
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	-6	-
Anderer Finanzaufwand	-	-9
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-51 333</b>	<b>-50 051</b>

### Finanzertrag

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

## 10 ERTRAGSSTEUERN

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

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

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

## 11 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

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

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

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

## 12 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

<sup>1</sup> Diese Liegenschaften wurden 2015 verkauft.

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

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

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

## 13 RENDITELIEGENSCHAFTEN

### Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Total Rendite- liegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total
<b>Total per 01.01.2014</b>	<b>44 107</b>	<b>7 718 302</b>	<b>288 843</b>	<b>8 051 252</b>	<b>37 809</b>	<b>478 250</b>	<b>8 567 311</b>
Käufe/Neubauten	6 164	65 504	–	71 668	–	–	71 668
Folgeinvestitionen	685	24 880	549	26 114	729	46 594	73 437
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	4 052	4 052
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	–	6 883	–	6 883	–	–	6 883
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–16 362	–	–16 362
Positive Fair-Value-Anpassung	2 911	75 328	4 030	82 269	210	3 830	86 309
Negative Fair-Value-Anpassung	–704	–30 413	–529	–31 646	–566	–546	–32 758
<b>Fair-Value-Anpassung 1. Halbjahr 2014</b>	<b>2 207</b>	<b>44 915</b>	<b>3 501</b>	<b>50 623</b>	<b>–356</b>	<b>3 284</b>	<b>53 551</b>
<b>Total per 30.06.2014</b>	<b>53 163</b>	<b>7 860 484</b>	<b>292 893</b>	<b>8 206 540</b>	<b>21 820</b>	<b>532 180</b>	<b>8 760 540</b>
Käufe/Neubauten	–	56 250	–	56 250	–	–	56 250
Folgeinvestitionen	1 767	27 200	–14	28 953	–207	69 594	98 340
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	4 148	4 148
Umklassierungen	–	184 904	–36 894	148 010	248 397	–396 407	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	–	–24 197	–	–24 197	–	–	–24 197
Abgänge aus Verkauf	–	–33 330	–4 282	–37 612	–9 397	–	–47 009
Positive Fair-Value-Anpassung	–24	104 262	907	105 145	1 594	18 409	125 148
Negative Fair-Value-Anpassung	–1 774	–56 977	529	–58 222	–7 789	546	–65 465
<b>Fair-Value-Anpassung 2. Halbjahr 2014</b>	<b>–1 798</b>	<b>47 285</b>	<b>1 436</b>	<b>46 923</b>	<b>–6 195</b>	<b>18 955</b>	<b>59 683</b>
<b>Total per 31.12.2014</b>	<b>53 132</b>	<b>8 118 596</b>	<b>253 139</b>	<b>8 424 867</b>	<b>254 418</b>	<b>228 470</b>	<b>8 907 755</b>
Folgeinvestitionen	2 220	33 151	5	35 376	209	21 259	56 844
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	3 061	3 061
Umklassierungen	–	7 428	–15 120	–7 692	140 942	–133 250	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften und zum Verkauf gehaltene Liegenschaften <sup>1</sup>	–	–36 836	–	–36 836	27 480	–	–9 356
Abgänge aus Verkauf	–	–	–	–	–43 836	–	–43 836
Positive Fair-Value-Anpassung	2 257	138 866	4 662	145 785	101	27 625	173 511
Negative Fair-Value-Anpassung	–803	–67 918	–470	–69 191	–4 104	–481	–73 776
<b>Fair-Value-Anpassung 1. Halbjahr 2015</b>	<b>1 454</b>	<b>70 948</b>	<b>4 192</b>	<b>76 594</b>	<b>–4 003</b>	<b>27 144</b>	<b>99 735</b>
<b>Total per 30.06.2015</b>	<b>56 806</b>	<b>8 193 287</b>	<b>242 216</b>	<b>8 492 309</b>	<b>375 210</b>	<b>146 684</b>	<b>9 014 203</b>

<sup>1</sup> Diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Anhang 14 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau»

## Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Total Renditeliegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	Total
<b>Brandversicherungswerte<sup>1</sup></b>							
Per 01.01.2014	3 565	5 597 445	203 469	5 804 479	41 091	634 700	6 480 270
Per 01.01.2015	3 547	5 876 118	149 722	6 029 387	233 070	318 033	6 580 490
<b>Per 30.06.2015</b>	<b>3 547</b>	<b>5 802 365</b>	<b>131 653</b>	<b>5 937 565</b>	<b>367 596</b>	<b>255 745</b>	<b>6 560 906</b>
<b>Nettomiettertrag<sup>2</sup></b>							
01.01.–30.06.2014	269	183 510	7 046	190 825	873	71	191 769
<b>01.01.–30.06.2015</b>	<b>248</b>	<b>187 773</b>	<b>5 683</b>	<b>193 704</b>	<b>7 508</b>	<b>71</b>	<b>201 283</b>
<b>Leerstandsquote in %</b>							
01.01.–30.06.2014	1.5	7.3	3.7	7.2	4.8	–	7.1
<b>01.01.–30.06.2015</b>	<b>1.7</b>	<b>7.8</b>	<b>0.8</b>	<b>7.6</b>	<b>13.3</b>	<b>–</b>	<b>7.8</b>

<sup>1</sup> Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen.

<sup>2</sup> Aus eigenen Renditeliegenschaften

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

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt mindestens halbjährlich durch die Wüest & Partner AG, Zürich, einen externen, unabhängigen und qualifizierten Bewertungsexperten. Die Auswahl der Bewertungsexperten sowie die Beauftragung mit der Bewertung erfolgen jährlich durch die Konzernleitung in Absprache mit dem Verwaltungsrat. Das Resultat der Bewertungen sowie einzelne Bewertungsannahmen werden durch die Konzernleitung plausibilisiert und im Detail mit dem Bewertungsexperten besprochen.

Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften und jener im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in der Bandbreite von 2.9% bis 5.4% [per 31.12.2014 von 2.9% bis 5.4%]. Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz betrug 3.75% [per 31.12.2014 3.88%].

## Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

### Bern, Weltpoststrasse 1–3/Weltpostpark

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

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

Projektbeschreibung	Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost umfasst auf einer Wohnfläche von 21 800 m <sup>2</sup> 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen. In den Erdgeschoss sind auf einer Fläche von rund 2 200 m <sup>2</sup> soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, mit einem grossen, parkähnlichen Innenhof.
Projektstand	Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und wurde im März 2012 rechtskräftig. Der Baustart respektive Rückbau begann im Juli 2012. Die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 und die Aufrichte am 14.05.2014 statt. Die Bauarbeiten sind nahezu abgeschlossen.
Vermietungsstand <sup>1</sup>	Von den 137 Wohnungen und 10 Gewerbeflächen waren 124 Wohnungen und 7 Dienstleistungsflächen von den Mietern bezogen, für 128 waren Mietverträge unterzeichnet. Der Bezug in den Häusern E und F erfolgte im Dezember 2014. Die Häuser B, C und D wurden im Frühling 2015 bezogen.
Verkaufsstand <sup>1</sup>	77 der 83 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbeeinheiten waren verkauft, wobei die Eigentumsübertragung per Bilanzstichtag bei 57 Wohnungen und allen Gewerberäumen erfolgt war. Der Bezug ist mehrheitlich erfolgt (Häuser A und G).
Fertigstellung	Frühling 2015

<sup>1</sup> Vermietungs- und Verkaufsstand per 30.06.2015

## 14 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

### Veränderung der Betriebsliegenschaften

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

## Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2014	30.06.2015
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.</b>	–	–
Abschreibungen	11 849	5 976
Wertminderungen	1	–
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	–11 850	–5 976
<b>Total kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen</b>	–	–

## Nutzung der Betriebsliegenschaften

	31.12.2014	30.06.2015
Berlingen, Seestrasse 110	ganz	ganz
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	ganz	ganz
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	ganz	ganz
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	ganz	ganz
Meilen, Seestrasse 545	ganz	ganz
Olten, Frohburgstrasse 1	teilweise	teilweise
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	n.a.	ganz
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	ganz	ganz
Pfäffikon/SZ, Huobstrasse 5	ganz	ganz
Thun, Göttibachweg 2–2a, 4, 6, 8	ganz	ganz
Wabern, Nesslerenweg 30	ganz	ganz
Zürich, Carl Spitteler-Strasse 68/70	ganz	ganz
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	ganz	ganz
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a	ganz	ganz
Zürich, Restelbergstrasse 108	ganz	ganz
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	teilweise	teilweise

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 781.280 Mio. [CHF 718.652 Mio.] gewesen. Die transferierten Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, die gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

Die Betriebsliegenschaften wurden aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch den unabhängigen Bewertungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, mittels der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.2% bis 5.0% [per 31.12.2014 3.2% bis 5.0%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

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

### Betriebsliegenschaften im Bau

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

### Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2014	30.06.2015
<b>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wertminderungen	3 271	-
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	-3 271	-
<b>Total kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

Die Brandversicherungswerte dieser Liegenschaften betragen per 31.12.2014 CHF 56.109 Mio.

## 15 GOODWILL

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

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

Die Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter stellen je ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basierte auf dem Nutzwert.

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

## 16 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 913.567 Mio. [CHF 4 251.522 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge zu Marktkonditionen («at arm's length») abgeschlossen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite wird der jeweils maximal verfügbare Kreditbetrag von den Banken aufgrund der Bewertung der ihnen zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandrechte festgelegt und angepasst. Die Erhöhung der Rahmenkredite beziehungsweise der Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen auf der Basis des Liquiditätsplans.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 45.3% [50.7%].

### Anleihen

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

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

## Wandelanleihen

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

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

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

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

## Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

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

### Künftige vertragliche Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus finanziellen Verbindlichkeiten

in CHF 1000	30.06.2015 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9777	9777	–	9777	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	574 202	583 159	5 036	236 000	2 773	339 350	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	115 160	115 160	–	115 160	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 913 567	4 318 952	41 221	–	40 773	–	75 285	416 200	167 603	1 383 800	79 070	2 115 000
<b>Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4 612 706</b>	<b>5 027 048</b>	<b>46 257</b>	<b>360 937</b>	<b>43 546</b>	<b>339 350</b>	<b>75 285</b>	<b>416 200</b>	<b>167 603</b>	<b>1 383 800</b>	<b>79 070</b>	<b>2 115 000</b>
Derivate mit negativem Fair Value	9 102	7 778	–	2 809	–	1 628	–	1 577	–	1 399	–	365
<b>Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>9 102</b>	<b>7 778</b>	<b>–</b>	<b>2 809</b>	<b>–</b>	<b>1 628</b>	<b>–</b>	<b>1 577</b>	<b>–</b>	<b>1 399</b>	<b>–</b>	<b>365</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4 621 808</b>	<b>5 034 826</b>	<b>46 257</b>	<b>363 746</b>	<b>43 546</b>	<b>340 978</b>	<b>75 285</b>	<b>417 777</b>	<b>167 603</b>	<b>1 385 199</b>	<b>79 070</b>	<b>2 115 365</b>

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

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

### Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

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

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

## 17 KENNZAHLEN PRO AKTIE

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

### Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

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

<sup>1</sup> Effektive Anzahl Aktien aus Kapitalerhöhung: 5 970 129

### Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

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

## Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

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

<sup>1</sup> Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

## 18 EIGENKAPITAL

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

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

## 19 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

### Zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen

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

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

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

## EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Seit Ende 2013 besteht eine Eventualverbindlichkeit hinsichtlich einer ungelösten Meinungsverschiedenheit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV). Diese Auseinandersetzung bezieht sich auf die Erhebung von Verzugszinsen beim Einsatz des Meldeverfahrens bezüglich Verrechnungssteuern bei konzerninternen Dividendenausschüttungen. Trotz der unseres Erachtens korrekten und fristgerechten Meldung der Ausschüttungen im Jahre 2012 sind vier Tochtergesellschaften gegen Ende 2013 und Anfang 2014 Zahlungsaufforderungen zur Entrichtung der Verrechnungssteuer und Bezahlung von Verzugszinsen zugegangen.

Swiss Prime Site hat bei der ESTV Einsprache gegen die erlassenen Verfügungen erhoben. Sie ist gestützt auf ein Rechtsgutachten der Meinung, dass mangels rechtlicher Grundlagen weder eine Nacherhebung der Verrechnungssteuern noch die Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen rechtmässig ist. Obwohl Swiss Prime Site von der Richtigkeit ihres Handelns überzeugt ist und ihren Standpunkt rechtlich durchzusetzen versucht, besteht ein Prozessrisiko. Gemäss internen Berechnungen belaufen sich die Verzugszinsen für den Fall, dass die ESTV in vollem Umfang Recht bekäme, auf maximal CHF 25.0 Mio. Da der Ausgang der Auseinandersetzung ungewiss ist und die Höhe der bei einem negativen Ausgang letztlich zu bezahlenden Beträge im jetzigen Zeitpunkt aufgrund diverser möglicher Ausgangsszenarien nicht verlässlich bestimmbar ist, wurde in Übereinstimmung mit IAS 37 auf die Bildung einer Rückstellung verzichtet.

Am Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Eventualverbindlichkeiten, keine Bürgschaften und auch keine Garantien.

# 20 TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

## Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

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

<sup>1</sup> Fusion in die SPS Immobilien AG per 01.01.2015

<sup>2</sup> Erhöhung der Beteiligung auf 57.4% und Vollkonsolidierung per 15.01.2014

<sup>3</sup> Gründung per 28.03.2014

<sup>4</sup> Gründung per 05.11.2014

## Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

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

## 21 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

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

<sup>1</sup> Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

## 22 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30.06.2015 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30.06.2015 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



---

# EPRA-KENNZAHLEN

---

# EPRA-KENNZAHLEN (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

## EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2015
<b>Gewinn gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>137 223</b>	<b>191 042</b>
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-53 551	-99 735
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-3 928	-11
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	n.a.	-29 546
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	545	7 768
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	-904	-412
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	n.a.	n.a.
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	12 018	21 759
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf nicht beherrschende Anteile	-928	250
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>90 475</b>	<b>91 115</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	60 493 316	64 606 788
<b>EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>1.50</b>	<b>1.41</b>

## EPRA-Net Asset Value (NAV)

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

<sup>1</sup> Falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird

## EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

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

## EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

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

## EPRA-Leerstandsquote

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



---

# KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

---

# KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

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

<sup>1</sup> Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.

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

<sup>3</sup> Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012

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

<sup>5</sup> Inklusive nicht beherrschender Anteile

## KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

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

<sup>1</sup> Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.<sup>2</sup> Neubewertungen und latente Steuern<sup>3</sup> Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

# KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

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

<sup>1</sup> Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.

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

---

# IMMOBILIEN- PORTFOLIO

---

---

**DETAILANGABEN** 60

---

**OBJEKTSTRUKTUR** 72

## DETAILANGABEN PER 30.06.2015

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

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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Kein Handlungsbedarf

<sup>4</sup> Bei Bau weitgehend saniert

<sup>5</sup> Nur Parzelle 4415

<sup>6</sup> Permanente Überwachung

<sup>7</sup> Vor Erstellung saniert

<sup>8</sup> Mit Neubau saniert

## DETAILANGABEN PER 30.06.2015

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

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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Kein Handlungsbedarf

<sup>4</sup> Bei Bau weitgehend saniert

<sup>5</sup> Nur Parzelle 4415

<sup>6</sup> Permanente Überwachung

<sup>7</sup> Vor Erstellung saniert

<sup>8</sup> Mit Neubau saniert

## DETAILANGABEN PER 30.06.2015

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

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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Kein Handlungsbedarf

<sup>4</sup> Bei Bau weitgehend saniert

<sup>5</sup> Nur Parzelle 4415

<sup>6</sup> Permanente Überwachung

<sup>7</sup> Vor Erstellung saniert

<sup>8</sup> Mit Neubau saniert

## DETAILANGABEN PER 30.06.2015

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

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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Kein Handlungsbedarf

<sup>4</sup> Bei Bau weitgehend saniert

<sup>5</sup> Nur Parzelle 4415

<sup>6</sup> Permanente Überwachung

<sup>7</sup> Vor Erstellung saniert

<sup>8</sup> Mit Neubau saniert

## DETAILANGABEN PER 30.06.2015

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

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

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Kein Handlungsbedarf

<sup>4</sup> Bei Bau weitgehend saniert

<sup>5</sup> Nur Parzelle 4415

<sup>6</sup> Permanente Überwachung

<sup>7</sup> Vor Erstellung saniert

<sup>8</sup> Mit Neubau saniert

## DETAILANGABEN PER 30.06.2015

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

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

<sup>2</sup> 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

<sup>3</sup> Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Kein Handlungsbedarf

<sup>4</sup> Bei Bau weitgehend saniert

<sup>5</sup> Nur Parzelle 4415

<sup>6</sup> Permanente Überwachung

<sup>7</sup> Vor Erstellung saniert

<sup>8</sup> Mit Neubau saniert

# OBJEKTSTRUKTUR

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

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

# OBJEKTSTRUKTUR

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL</b>												
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1 336	40.9	7	201	6.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1 218	92.2	4	75	5.7	0	0	0.0	0	0	0.0
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9 528	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2 362	54.7	6	801	18.5	0	0	0.0	0	0	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	12	3 335	66.9	0	0	0.0	1	158	3.2	0	0	0.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève, Place Cornavin 10	2	486	17.5	13	307	11.1	13	1 683	60.6	0	0	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	11	2 539	35.4	21	4 046	56.4	1	155	2.2	0	0	0.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8 677	85.7	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1 107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève, Rue de Rive 3	6	931	50.1	6	556	29.9	2	178	9.6	0	0	0.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	12	14 796	44.3	43	11 147	33.3	2	2 395	7.2	0	0	0.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59, verkauft												
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3 664	78.1	5	98	2.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	56	18 649	51.8	2	313	0.9	12	6 929	19.2	0	0	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2	427	3.3	18	4 855	38.0	8	5 477	42.9	0	0	0.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1 290	83.6	5	43	2.8	0	0	0.0	0	0	0.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1 820	75.6	0	0	0.0	0	0	0.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2 372	94.7	5	42	1.7	0	0	0.0	0	0	0.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1 035	67.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/Sébeillon Centre	2	853	8.4	30	5 707	56.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10 520	50.6	46	4 840	23.3	1	1 910	9.2	0	0	0.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4 104	61.3	8	939	14.0	2	111	1.7	0	0	0.0
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	8	2 344	72.5	1	89	2.8	2	149	4.6	0	0	0.0
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	98	10 533	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6 868	69.4	16	1 203	12.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Luzern, Schwänenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	48	8 844	78.3	1	532	4.7	0	0	0.0
Meilen, Seestrasse 545	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2 458	100.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	733	65.6	3	49	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2 188	70.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	212	18.4	9	651	56.5	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	6	3 137	45.5	7	1 695	24.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4 287	33.2	9	1 694	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental 2	2	2 226	34.3	5	116	1.8	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2	485	20.7	5	762	32.5	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental 4	16	3 676	38.5	2	1 937	20.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	199	12.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3	1 046	63.4	5	69	4.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1	43	15 755	78.9	4	636	3.2	2	283	1.4	0	0	0.0

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

# OBJEKTSTRUKTUR

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL</b>												
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Olten, Frohburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	78.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Olten, Frohburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Olten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	3	2 778	23.3	22	7 650	64.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholz	0	0	0.0	0	1	0.0	0	0	0.0	106	10 802	100.0
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	106	10 925	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	50	13 320	16.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	4 002	34.6	1	48	0.4	0	0	0.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 055	84.0	4	263	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 423	69.6	1	1 237	5.6	0	0	0.0
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	95	11 660	100.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 996	88.3	1	14	0.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Solothurn, Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	1	855	87.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	36	7.0	1	156	30.2	0	0	0.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	7	15 517	56.5	17	7 793	28.4	0	0	0.0	0	0	0.0
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	7	1 562	37.4	4	2 180	52.2	0	0	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	52	23 028	57.8	10	3 818	9.6	10	1 600	4.0	0	0	0.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 861	77.2	0	0	0.0	1	164	6.8	0	0	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	1	130	13.2	0	0	0.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	15	1 625	51.2	1	65	2.0	0	0	0.0
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	112	11 556	100.0
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 023	63.3	4	375	11.7	1	121	3.8	0	0	0.0
Vernier, Chemin de l'Étang 72/Patio Plaza	0	0	0.0	20	11 269	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	65	6 288	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 312	80.3	6	248	8.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 420	73.7	3	198	1.4	0	0	0.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0.0	4	15 909	87.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0	0.0	8	1 540	68.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Zuchwil, Allmendweg 8/Riverside Business Park	1	886	0.9	21	8 480	8.5	1	673	0.7	0	0	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center	10	10 084	76.0	4	218	1.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 267	90.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Zug, Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 133	91.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Affolternstrasse 52/MF0-Gebäude	0	0	0.0	3	1 476	53.2	1	715	25.8	0	0	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	0	0	0.0

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

# OBJEKTSTRUKTUR

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter		
	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%	Anzahl	m <sup>2</sup>	%
<b>GESCHÄFTSHÄUSER OHNE WESENTLICHEN WOHNANTEIL</b>												
Zürich, Albisriederstrasse 203	0	0	0.0	21	8 251	61.4	1	2 087	15.5	0	0	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	10.9	12	865	77.6	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11 412	86.2	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	144	19 343	100.0
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2 080	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.1	11	6 552	75.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2	143	0.3	18	35 325	85.6	4	4 053	9.8	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	1	321	0.7	49	42 427	88.1	9	2 283	4.7	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag	0	0	0.0	14	1 360	19.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 089	75.0	1	165	1.4	0	0	0.0
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	28	1 829	100.0
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	121	14 790	100.0
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0.0	7	18 500	91.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	2	375	4.6	12	5 577	69.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	11	3 300	53.0	4	1 410	22.6	1	133	2.1	0	0	0.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	16	672	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	1	23 765	64.6	2	1 349	3.7	10	4 906	13.3	0	0	0.0
Zürich, Siewerdtrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	0	0	0.0
Zürich, Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16	1	110	3.8	22	1 974	68.9	3	390	13.6	0	0	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.5	5	938	49.0	1	227	11.9	0	0	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	0	0	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli Parkhaus	1	73	86.9	1	11	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/St. Annagasse 18/ Sihlstrasse 20	7	675	10.9	10	4 026	64.9	1	131	2.1	0	0	0.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	11	3 149	64.2	0	0	0.0	0	0	0.0
<b>Total I</b>	<b>787</b>	<b>321 153</b>	<b>20.2</b>	<b>1 592</b>	<b>632 658</b>	<b>39.8</b>	<b>175</b>	<b>71 231</b>	<b>4.5</b>	<b>1 097</b>	<b>121 114</b>	<b>7.6</b>
<b>GEMISCHTE LIEGENSCHAFTEN</b>												
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève, Route de Malagnou 6/Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	49.6	1	188	11.2	0	0	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	0	0	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	0	0	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	21	6 555	56.2	4	44	0.4	3	404	3.5	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof Nord und Ost	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Höggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22, verkauft												
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2 405	40.9	8	1 490	25.3	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Querstrasse 6	2	77	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	0	0	0.0
<b>Total II</b>	<b>43</b>	<b>10 952</b>	<b>25.7</b>	<b>30</b>	<b>4 958</b>	<b>11.6</b>	<b>4</b>	<b>592</b>	<b>1.4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>

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

# OBJEKTSTRUKTUR

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

<sup>1</sup> 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

<sup>2</sup> Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

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



---

# ANHANG

---

---

**FINANZKALENDER** 84

---

**ADRESSE | KONTAKT** 84

---

**DISCLAIMER** 84

# FINANZKALENDER

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

## ADRESSE | KONTAKT

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

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

## DISCLAIMER

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

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





Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17  
Telefax +41 58 317 17 10 | [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch) | [www.swiss-prime-site.ch](http://www.swiss-prime-site.ch)