

swiss prime insight

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2010


picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 31. DEZEMBER 2010

Wichtiges in Kürze	2
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	9
Corporate Governance	13
Nachhaltigkeitsbericht	33
Bericht des Bewertungsexperten	37
Finanzkommentar	45
Konzernrechnung	51
Bericht der Revisionsstelle	53
Konzernerfolgsrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernbilanz	56
Konzerngeldflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalnachweis	58
Anhang der Konzernrechnung	60
Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG	121
Bericht der Revisionsstelle	123
Erfolgsrechnung	124
Bilanz	125
Anhang der Jahresrechnung	126
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	131
Objektangaben	133
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	134/136/138/140/142/144/146
Allgemeine Objektangaben	135/137/139/141/143/145/147
Objektstruktur Teil 1, Gewerbe	148/150/152/154/156/158/160
Objektstruktur Teil 2, Wohnungen	149/151/153/155/157/159/161

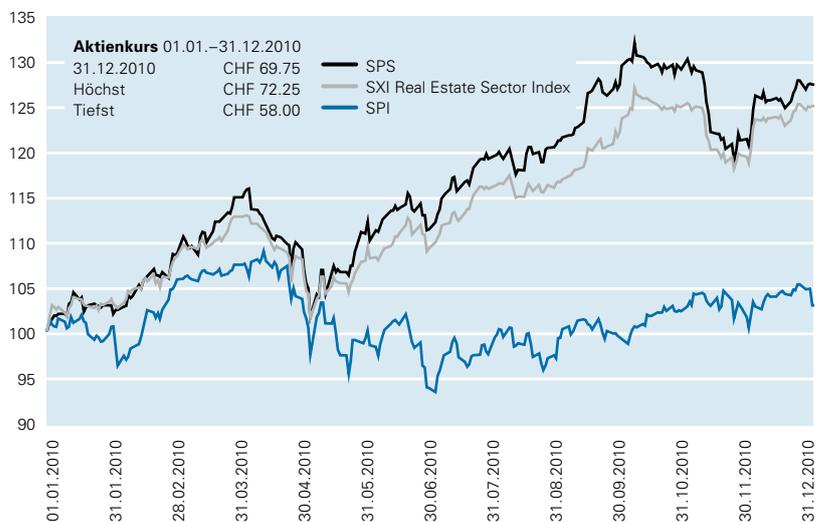
AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung in %
Konzern				
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 020.3	8 081.6	(0.8)
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	417.3	251.7	65.8
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	157.0	32.8	378.7
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	438.2	223.3	96.2
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	411.1	219.4	87.4
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	86.4	53.9	60.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	235.0	187.4	25.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	240.9	190.5	26.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 267.2	3 221.4	1.4
Eigenkapitalquote	%	39.3	37.8	4.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 050.2	5 273.5	(4.2)
Fremdkapitalquote	%	60.7	61.8	(1.8)
Minderheitsanteile	CHF Mio.	–	33.8	(100.0)
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital	%	–	0.4	(100.0)
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 317.4	8 528.7	(2.5)
ROE (gewichtet)	%	7.2	10.0	(28.0)
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.3	–
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	130.9	109.7	19.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	109.7	(180.0)	(160.9)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(321.2)	159.0	(302.0)
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	324.7	165.4	96.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	171.7	117.1	46.6
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	171.7	117.0	46.8
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	3.17	3.81	(16.8)
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.5	(16.9)

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

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

01.01.–31.12.2010



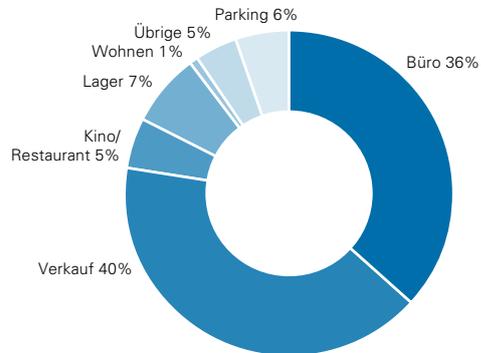
ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–31.12.2010)	31.12.2010	CHF 69.75
	Höchst	CHF 72.25
	Tiefst	CHF 58.00
Börsenkapitalisierung	31.12.2010	CHF Mio. 3 792.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie*	31.12.2010	CHF 72.11
	31.12.2009	CHF 71.22
	Veränderung	1.2%
NAV nach latenten Steuern pro Aktie*	31.12.2010	CHF 60.14
	31.12.2009	CHF 59.52
	Veränderung	1.0%
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	31.12.2010	CHF 4.34
	31.12.2009	CHF 6.09
	Veränderung	(28.7%)
Aktienstatistik	Total Namenaktien	54 368 714
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

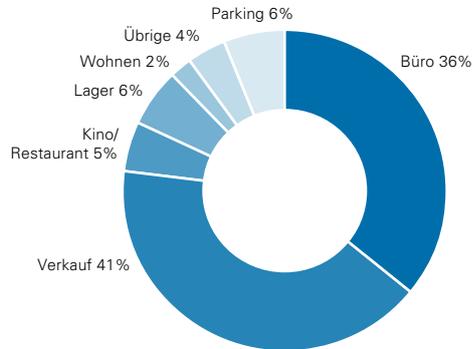
* Im Eigenkapital ausgewiesene Minderheitsanteile werden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 31.12.2010

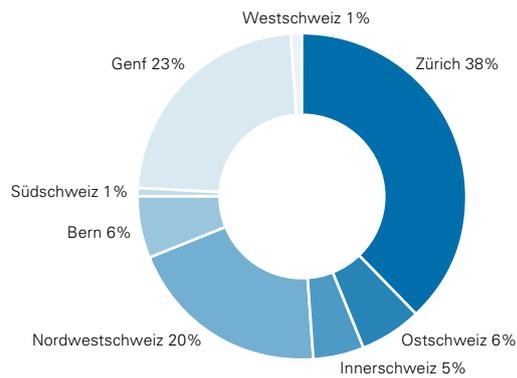


Basis: Nettomietertag per 31.12.2009

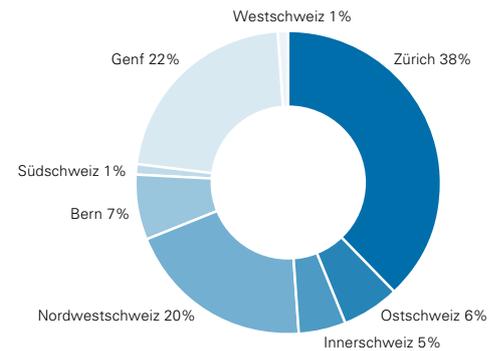


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Marktwert per 31.12.2010



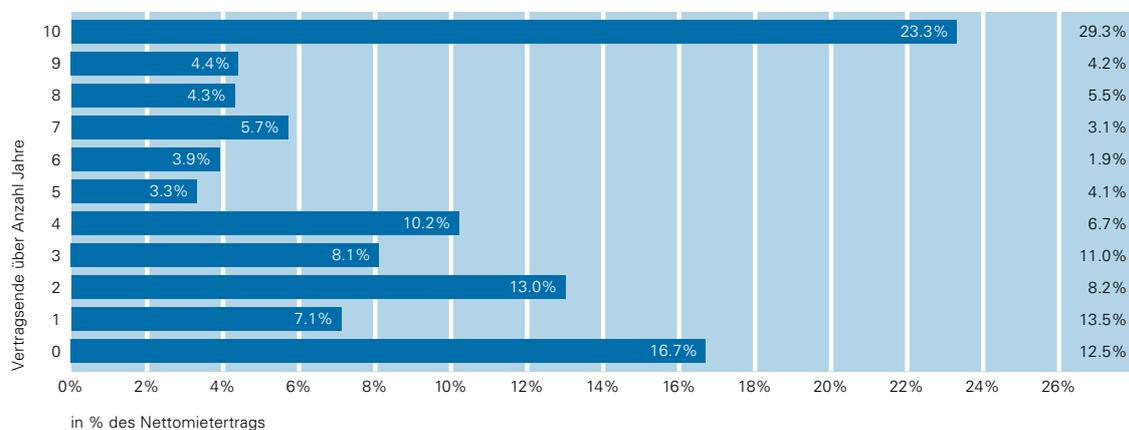
Basis: Marktwert per 31.12.2009



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 31.12.2010

31.12.2009



MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

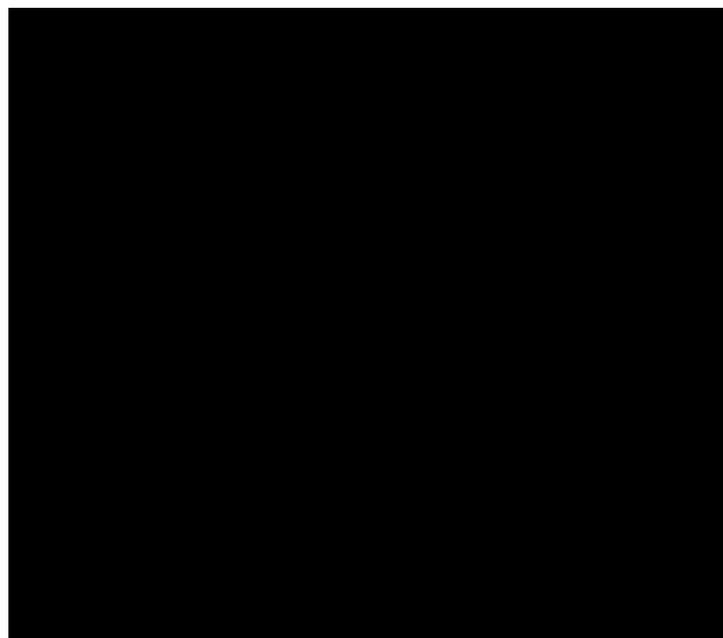
	Angaben in	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand («fair value»)	CHF Mio.	8 020.3	8 081.6	3 785.5	3 651.6	3 467.8
Immobilienbestand	Anzahl	198	230	110	118	123
Durchschnittliche						
Objektgrösse	CHF Mio.	40.5	35.1	34.4	30.9	28.2
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	417.3	251.7	207.1	204.2	191.1
Nettoobjektrendite	%	4.9	4.9	5.1	5.2	5.2
Ertragsausfallquote	%	4.2	4.0	4.5	4.9	6.3
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Detailhandelsumsatz, brutto	CHF Mio.	164.1	34.0	–	–	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(7.1)	(1.2)	–	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	157.0	32.8	–	–	–
Warenaufwand	CHF Mio.	75.1	17.8	–	–	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	81.9	15.0	–	–	–
Bruttogewinnmarge	%	52.2	45.7	–	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	438.2	223.3	200.9	308.6	179.9
EBIT	CHF Mio.	411.1	219.4	200.9	308.6	179.9
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	235.0	187.4	116.4	198.9	101.0
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	240.9	190.5	116.4	198.9	101.0
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen						
	CHF Mio.	3 267.2	3 221.4	1 418.8	1 329.6	1 388.8
Eigenkapitalquote	%	39.3	37.8	37.0	35.7	39.6
Fremdkapital	CHF Mio.	5 050.2	5 273.5	2 411.4	2 399.0	2 118.3
Fremdkapitalquote	%	60.7	61.8	63.0	64.3	60.4
Minderheitsanteile	CHF Mio.	–	33.8	–	–	–
Minderheitsanteile zu Gesamtkapital						
	%	–	0.4	–	–	–
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 317.4	8 528.7	3 830.2	3 728.6	3 507.1
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz						
	%	2.8	2.8	3.0	3.0	3.0
Durchschnittliche Rest- laufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals						
	Jahre	3.9	3.4	4.4	4.2	4.7
ROE (gewichtet)	%	7.2	10.0	8.5	14.6	7.4
ROIC (gewichtet)	%	4.3	4.3	4.9	7.2	4.6
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit*						
	CHF Mio.	130.9	109.7	77.5	85.3	87.7
Geldfluss aus Investi- tionstätigkeit*						
	CHF Mio.	109.7	(180.0)	(56.6)	(57.8)	(119.1)
Geldfluss aus Finanze- rungstätigkeit*						
	CHF Mio.	(321.2)	159.0	(20.4)	(28.5)	28.0

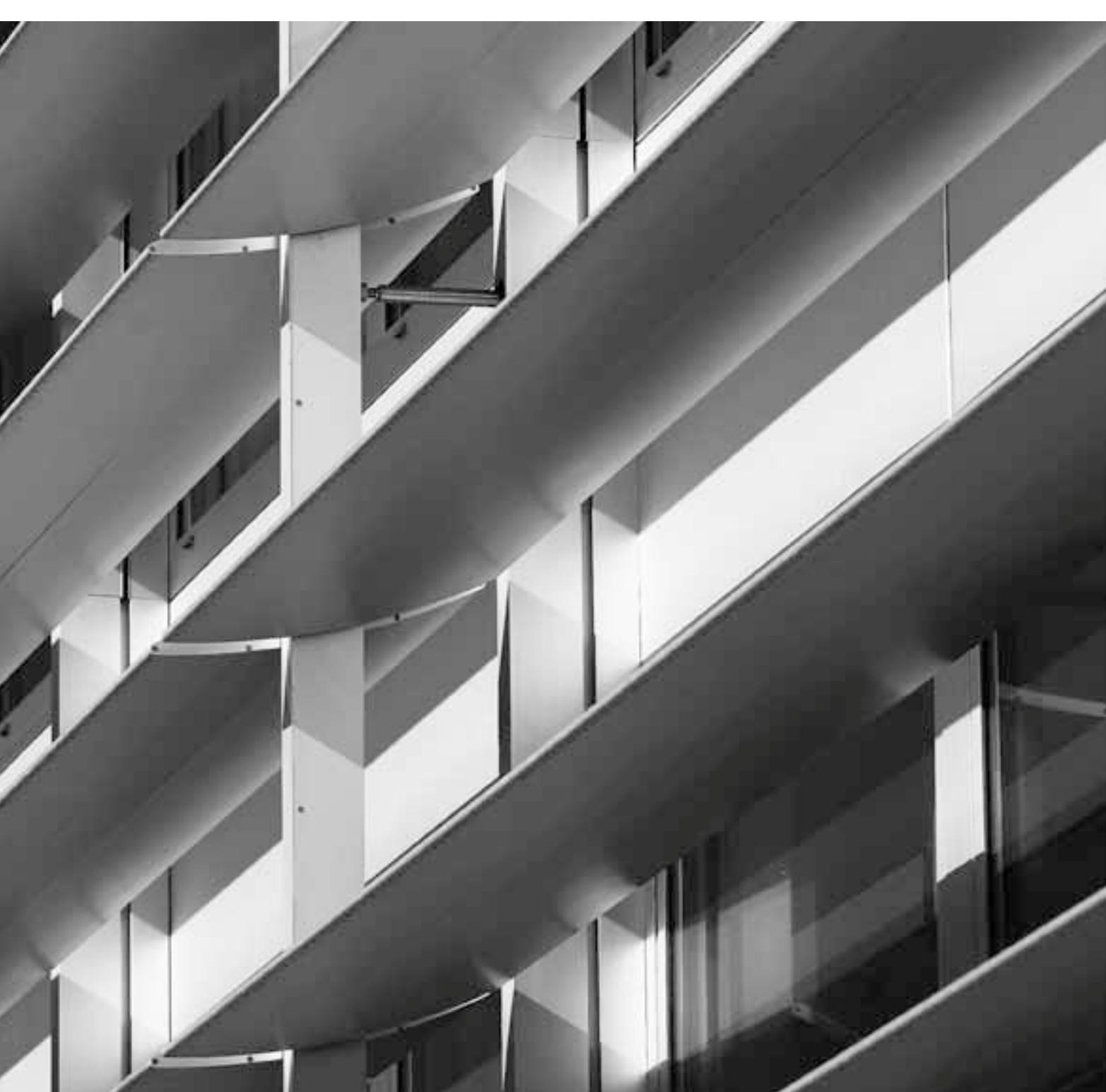
* Bei Änderungen der Vorjahreswerte infolge Umgliederung sind die jeweils letzten publizierten Zahlen angegeben.

MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	324.7	165.4	158.6	150.1	146.3
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	171.7	117.1	93.5	85.3	80.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	171.7	117.0	93.5	85.3	80.4
ROE (gewichtet)	%	5.4	6.5	6.9	6.9	6.0
ROIC (gewichtet)	%	3.6	3.2	4.3	4.1	4.0
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	69.75	58.00	50.80	57.50	73.45
Aktienkurs Höchst	CHF	72.25	59.90	68.00	75.90	73.45
Aktienkurs Tiefst	CHF	58.00	41.80	49.30	57.50	60.50
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	4.34	6.09	4.95	8.13	3.94
NAV vor latenten Steuern	CHF/Aktie	72.11	71.22	66.01	63.81	57.97
NAV nach latenten Steuern	CHF/Aktie	60.14	59.52	59.25	57.52	54.14
Ausschüttung/ Nennwertreduktion	CHF/Aktie	–	3.50	3.40	3.40	3.10
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF/Aktie	3.50**	–	–	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	5.0**	6.0	6.7	5.9	4.2
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	27.1	22.0	(6.7)	(17.9)	26.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	13.1	(2.4)	(1.1)	5.6	22.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.5	6.0	7.2	9.4	13.9
Prämie/(Discount)	%	16.0	(2.6)	(14.3)	–	35.7
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 792.2	3 153.4	1 303.2	1 475.1	1 884.3
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	54 368 714	25 653 598	25 653 598	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(173 262)	(1 465 828)	(2 122 988)	(1 183 939)	(20 310)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 195 452	30 751 332	23 530 610	24 469 659	25 633 288
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(44 037)	(245 982)	(1 708 529)	(2 537 784)	(2 510)
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 324 677	54 122 732	23 945 069	23 115 814	25 651 088

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern
** gemäss Antrag an die Generalversammlung





Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

VORWORT DES VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Prime Site AG hat ihr erstes volles Geschäftsjahr mit der 2009 übernommenen Jelmoli-Gruppe abgeschlossen. Wie die Entwicklung zeigt, hat sich vieles geändert. Die Mieteinnahmen erhöhten sich um 65.8% auf CHF 417.3 Mio. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 87.4% auf CHF 411.1 Mio. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungen erreichte CHF 235.0 Mio. und übertraf das Vorjahr um 25.4%.

Ungeachtet der neuen Grössenordnung ist Swiss Prime Site als führende Immobilieninvestmentgesellschaft ihrer strategischen Ausrichtung treu geblieben. Die Unternehmung fokussiert sich auf erstklassige Immobilien an selektiv ausgesuchten Standorten. Diese Strategie bestimmt im Wesentlichen, welche Immobilien verkauft und welche Objekte oder Projekte erworben werden. Im Berichtsjahr wurden 33 Liegenschaften mangels Vereinbarkeit mit der Anlagestrategie veräussert, was per Saldo einen leichten Rückgang des Portfoliowerts auf CHF 8.0 Mrd. bewirkte.

Neuere Projekte befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien: Im Prime Tower auf dem Maag-Areal in Zürich West werden die ersten Mieter bereits in wenigen Monaten einziehen. Die fünfte und letzte Bauetappe der Arealüberbauung Stückli Business Park in Basel wird im August 2011 abgeschlossen sein. Swiss Prime Site wird das Business Center SkyKey in Zürich-Nord realisieren. Das Objekt wird durch die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG langfristig gemietet und kann im Sommer 2014 bezogen werden. Mit der Wohnüberbauung Maaghof westlich des Prime Tower bietet sich eine weitere interessante Investitionsmöglichkeit.

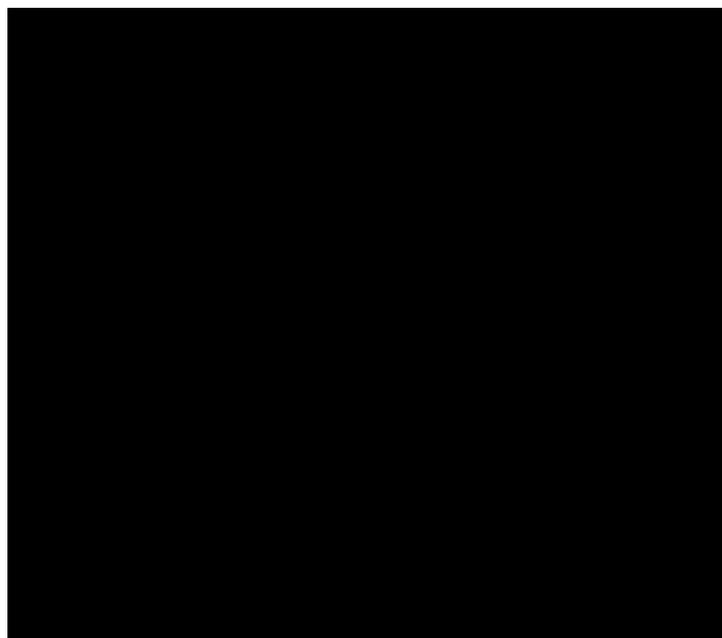
Die Gesamterneuerung von Jelmoli – The House of Brands konnte im Oktober 2010 abgeschlossen werden. Das total sanierte Haus mit einem stimmigen Corporate Design und neuem Logo wurde mit dem EuroShop Retail Design Award 2011 ausgezeichnet.

Die ausgesprochen positive Entwicklung der Swiss Prime Site zeigte sich auch im Aktienkurs. Er lag Ende 2010 bei CHF 69.75 [CHF 58.00] und führte zu einer ausgezeichneten Gesamttrendite von 27.1%.

Aufgrund des wiederum sehr soliden Jahresergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 4.34 und der guten Aussichten für das Geschäftsjahr 2011 hat der Verwaltungsrat beschlossen, der Generalversammlung vom 19.04.2011 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen und entspricht bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 5.0%.

Dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung danke ich für die konstruktive Zusammenarbeit und das grosse Engagement für die Swiss Prime Site.

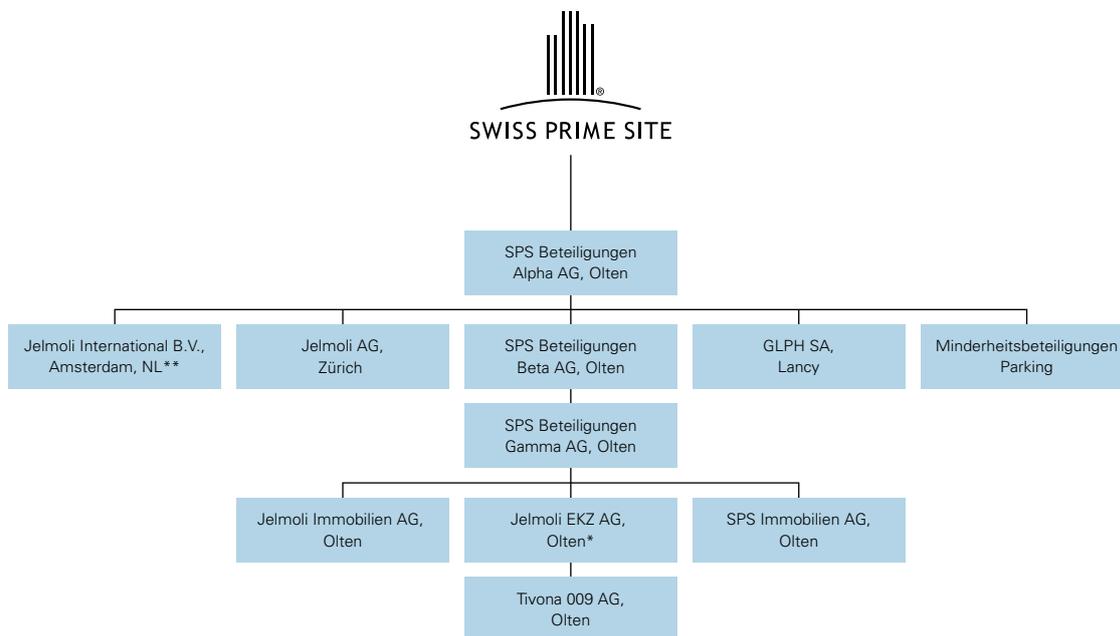
Hans Peter Wehrli





Corporate Governance

KONZERNSTRUKTUR



Im Berichtsjahr wurden im Konzern die folgenden strukturellen Änderungen vorgenommen:

- diverse Fusionen per 01.01.2010 (siehe unten stehende Tabelle «Beteiligungen»)
- Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG, Zürich, per 28.05.2010

BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2010	31.12.2009
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli EKZ AG, Olten, CH*	Immobilien-gesellschaft	487	487
Jelmoli Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL**	Beteiligungsgesellschaft	90	90
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	225 000	225 000
Tivona 009 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	100
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der Jelmoli EKZ AG*			
Immobilien AAA Projekte AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Liegenschaften Eins AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	250
Société Immobilière Grand Trèfle U SA, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
Tivona Pi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Sigma AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 100

* vormals Jelmoli EKZ St. Gallen AG

** seit Januar 2011 in Liquidation

		31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2009 Aktienkapital in CHF 1 000
Beteiligungen	Zweck		
Tivona Terra AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	2 850
Tivona Xi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 033 AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	3 600
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der Jelmoli Immobilien AG			
Au Grand Passage-Innovation SA, Genève, CH	Immobilien-gesellschaft	–	10 000
Bastra SA, Carouge, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 000
Jelmoli Real Estate Services AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	400
Jelmoli Liegenschaften Zwei AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Services AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	1 300
Regina Kaufhaus AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 500
Retail Immobilien AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	–	22 400
Folgende Gesellschaft fusionierte rückwirkend per 01.01.2010 mit der SPS Beteiligungen Alpha AG			
Jelmoli Holding AG, Zürich, CH	Beteiligungsgesellschaft	–	42 879
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der SPS Immobilien AG			
Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
SPS Immobilien Residenz AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	36 000
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der Tivona 009 AG			
Crispart SA, Basel, CH	Beteiligungsgesellschaft	–	100
ECIF SA, Lausanne, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
Jelmoli Eta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Jota AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Omikron AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Phi AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Real Estate Development AG, Basel, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	100
Jelmoli 038 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Niesenpark AG, Heimberg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 200
Tivona Alpha AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Beta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Chi AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Delta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Epsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Gamma AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Kappa AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Lambda AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Mü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Nü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Omega AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Parta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Parta II AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Parta III AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Psi AG, Basel, CH	Beteiligungsgesellschaft	–	100
Tivona Rho AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Tau AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Theta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Ypsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Zeta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 031 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100

		31.12.2010	31.12.2009
		Aktienkapital	Aktienkapital
		in CHF 1 000	in CHF 1 000
Beteiligungen	Zweck		
Tivona 032 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 034 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 035 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 036 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 039 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 040 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 041 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 042 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Dekonsolidierte Beteiligung 72.5% aufgrund der Veräusserung am 28.05.2010			
Jelmoli Bonus Card AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	7 500
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften werden entsprechend ihrer Beteiligungsquote konsolidiert. Die Jelmoli Holding AG (Valorennummer 66 847) wurde per 02.07.2010 infolge der Fusion in die SPS Beteiligungen Alpha AG gelöscht. Die Namenaktien der Holding selber, die Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorennummer 803 838 und der ISIN-Nummer CH 000 803 838 9 kotiert. Die Börsenkapitalisierung am 31.12.2010 der Swiss Prime Site AG betrug CHF 3 792.2 Mio.

AKTIONARIAT

Angaben per 31.12.2010

Streuung nach Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%*
1 bis 5 000	6 668	93.7	4 431 316	8.2
5 001 bis 50 000	333	4.7	5 207 955	9.6
50 001 bis 500 000	97	1.4	14 425 097	26.5
500 001 bis 1 282 679	10	0.1	8 687 436	16.0
1 282 680 und mehr	4	0.1	8 450 769	15.5
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 112	100.0	41 202 573	75.8
Dispobestand			13 166 141	24.2
Total ausgegebene Aktien			54 368 714	100.0

Streuung nach Ländern/Regionen	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Schweiz	6 784	95.4	34 022 307	82.6
Europa (ohne Schweiz)	269	3.8	6 085 772	14.8
Andere Länder	59	0.8	1 094 494	2.6
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 112	100.0	41 202 573	100.0

Streuung nach Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	6 196	87.1	10 436 980	25.3
Juristische Personen	376	5.3	10 829 719	26.3
Pensionskassen	236	3.3	10 288 819	25.0
Übrige	183	2.6	2 780 937	6.8
Fonds	92	1.3	5 078 520	12.3
Versicherungen	29	0.4	1 787 598	4.3
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 112	100.0	41 202 573	100.0

Der Gesellschaft sind per Stichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)**	31.12.2010	31.12.2009
	Beteiligungsquote in %	Beteiligungsquote in %
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	5.0	n.a.
Wecken Klaus R., Bettingen	4.7	5.4
Fust Walter, Freienbach	4.7	4.1
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	n.a.	3.0
Franklin Resources, Inc., Fort Lauderdale, Florida	n.a.	4.5
Pelham Investments AG, Baar	n.a.	8.2

* in % der ausgegebenen Aktien

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

KREUZBETEILIGUNGEN

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR AM 31.12.2010

Kapital	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	54 368 714	15.30	831 841
Genehmigtes Kapital	8 000 000	15.30	122 400
Bedingtes Kapital	8 000 000	15.30	122 400

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

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 122.012 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 28.388 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Aktienkapital 31.12.2007	25 653 598	25.60	656 732
Nennwertreduktion 27.06.2008	–	(3.40)	(87 222)
Aktienkapital 31.12.2008	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion 09.07.2009	–	(3.40)	(87 222)
Kapitalerhöhung 10.07.2009	4 480 000	18.80	84 224
Kapitalerhöhung 29.10.2009	24 235 116	18.80	455 620
Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion 12.07.2010	–	(3.50)	(190 291)
Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Erläuterung 29 «Eigenkapital». Die Swiss Prime Site AG hat nur Namenaktien ausstehend.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

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

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

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

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

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

Diese Wandelanleihe wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

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

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

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

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

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

Die Abwicklung des Austauschs von Swiss Prime Site-Namenaktien gegen Optionen erfolgte am 25./26.03.2010. Die benötigten Swiss Prime Site-Namenaktien wurden, soweit vorhanden, durch eigene Aktien beziehungsweise durch Zukäufe abgedeckt.

VERWALTUNGSRAT

Hans Peter Wehrli (1952), Zürich

Prof. Dr. oec. publ.

Präsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2011

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

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hat Hans Peter Wehrli am 31.12.2010 Verwaltungsratsmandate bei Belimo Holding AG, Hinwil (Präsident des Verwaltungsrats), und bei Datacolor AG, Luzern (Mitglied des Verwaltungsrats).

Thomas Wetzel (1956), Küsnacht

Dr. iur. Rechtsanwalt

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 11.05.1999

Gewählt bis: GV 2011

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

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

Neben dem Vizepräsidium bei Swiss Prime Site AG hat Thomas Wetzel am 31.12.2010 Verwaltungsratsmandate bei Hertsch & Cie AG, Zürich, Tanverco AG, Zürich, Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf, Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich, Erdgas Zürich AG, Zürich, und Polyterra Liegenschaften AG, Küsnacht. Als Präsident des Verwaltungsrats ist er tätig bei Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon, EBV Immobilien AG, Urdorf, CCC Credit Card Center AG, Glattbrugg, und Reinvest Select AG, Glattbrugg. Bei AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich, ist er Präsident des Investment Committee, und in der Stiftung für Anästhesieforschung ist er Mitglied des Stiftungsrats.

Christopher M. Chambers (1961), London

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2012

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG ist Christopher M. Chambers am 31.12.2010 unter anderem Mitglied (Fellow) der Royal Society of Arts, Manufacturing and Commerce. Von Dezember 2007 bis Juni 2010 war er nicht exekutiver Präsident des Verwaltungsrats der Jelmoli Holding AG, Zürich, und Mitglied des Ausschusses. Seit 2009 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Evolution Group Plc, London. Seit Dezember 2010 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der GE Money Bank AG, Zürich.

Bernhard M. Hammer (1950), Kammersrohr

Dr. iur. Fürsprecher und Notar

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2013

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

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hat Bernhard M. Hammer am 31.12.2010 unter anderem Verwaltungsratsmandate bei XCAN AG, Luzern, Flumroc AG, Flums, BASo Holding SA, Fribourg, Sofisa Société Financière S.A., Fribourg, und VINCI Energies Schweiz AG, Zürich.

Rudolf Huber (1955), Pfäffikon SZ

Dr. oec. publ.

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2012

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

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG ist Rudolf Huber am 31.12.2010 Verwaltungsratspräsident der Looser Holding AG, Arbon, und Mitglied des Verwaltungsrats der Georg Fischer AG, Schaffhausen, wo er zusätzlich Vorsitzender des Audit Committee ist. Zudem ist er Verwaltungsrat in mehreren privaten Unternehmen, unter anderem bei Wicor Holding AG, Rapperswil-Jona, und Hoerbiger Holding AG, Zug.

Mario F. Seris (1955), Zürich

lic. phil. I

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 27.04.2005

Gewählt bis: GV 2013

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

Berufliche Tätigkeit: Mario F. Seris war von 2005 bis 2010 Global Head Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG. Er leitete von 1981 bis 1997 verschiedene Human-Resources-Bereiche der Credit Suisse AG, war 1997 Global Head Human Resources von Credit Suisse Asset Management und ab 2002 Chief Operating Officer von Credit Suisse Asset Management, Schweiz. Von Ende 2002 bis 2005 leitete er Credit Suisse Asset Management, Schweiz, als Chief Operating Officer und Chief Executive Officer.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hat Mario F. Seris am 31.12.2010 Verwaltungsratsmandate bei Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, Credit Suisse (Guernsey) Limited, St. Peter Port, Guernsey, und er ist Verwaltungsratspräsident bei Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug. Zudem ist er Vorsitzender des Aufsichtsrats der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main.

Klaus R. Wecken (1951), Bettingen

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2012

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

Berufliche Tätigkeit: Klaus R. Wecken war von 1974 bis 1997 Mitgründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz. Ab 1984 war er Mitgründer und Vorstand der KHK Software AG, Frankfurt a.M., die 1997 an die SAGE Group verkauft wurde. Von 1999 bis 2009 war er Mitgründer und Hauptaktionär der Tivona AG, Basel, welche 2009 in die Jelmoli Holding AG, Zürich, integriert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute Klaus R. Wecken über 20 Beteiligungen im DACH-Bereich (Deutschland, Österreich, Schweiz) mit Schwerpunkt Internet und MedTec auf.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG ist Klaus R. Wecken am 31.12.2010 Aufsichtsrat/Beirat in vielen seiner Beteiligungsgesellschaften.

Peter Wullschleger (1965), Oftringen

Sekretär des Verwaltungsrats

(nicht Mitglied des Verwaltungsrats)

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

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

Peter Wullschleger hat am 31.12.2010 folgende Verwaltungsratsmandate der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, Jelmoli EKZ AG, Olten, Jelmoli Immobilien AG, Olten, Tivona 009 AG, Olten, Jelmoli AG, Zürich, Jelmoli

International B.V., Amsterdam (NL), GLPH SA, Lancy, und Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld. Zudem ist er Verwaltungsrat bei City Markt Aarau AG, Aarau. Er ist Stiftungsratsvertreter der Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten, sowie Stiftungsrat der Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten, der Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A., Zürich, und der Pensionskasse Jelmoli, Zürich.

Mit Ausnahme von Klaus R. Wecken (deutscher Staatsangehöriger) sind alle Mitglieder des Verwaltungsrats im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft. Bei sämtlichen Verwaltungsräten handelt es sich um Nichtexekutivmitglieder, welche auch in den letzten drei Jahren nicht der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG oder einer Konzerngesellschaft angehört haben. Mit Ausnahme der Geschäftsbeziehungen (siehe Managementvertrag und Erläuterung 32 «Transaktionen mit Nahestehenden») bestehen keine weiteren wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zu Credit Suisse AG.

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

Wahlen und Amtszeit

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

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

Kompetenzregelung/Aufgaben des Verwaltungsrats

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat kann auf vertraglicher Basis Dritte mit Geschäftsführungsaufgaben beauftragen.

Im laufenden Jahr fanden sechs Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Verwaltungsrats statt.

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

AUDIT COMMITTEE

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Audit Committee setzte sich wie folgt zusammen:

Rudolf Huber, Präsident
Christopher M. Chambers, Mitglied
Bernhard M. Hammer, Mitglied
Mario F. Seris, Mitglied

COMPENSATION COMMITTEE

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

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

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

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

Im laufenden Jahr fanden drei Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Compensation Committee statt.

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

Das Compensation Committee setzte sich wie folgt zusammen:

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

ANLAGEAUSSCHUSS

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

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

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

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

Im laufenden Jahr fanden fünf Sitzungen des Anlageausschusses statt.

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

Der Anlageausschuss setzte sich wie folgt zusammen:

Markus Graf, Vorsitzender
Bernhard M. Hammer, Mitglied
Klaus R. Wecken, Mitglied
Thomas Wetzel, Mitglied

GESCHÄFTSLEITUNG

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

In dieser Funktion seit: 01.12.2000

Ausbildung: diplomierter Architekt HTL/STV

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

Markus Graf ist Präsident des Verwaltungsrats folgender Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, Jelmoli EKZ AG, Olten, Jelmoli Immobilien AG, Olten, Tivona 009 AG, Olten, Jelmoli AG, Zürich, GLPH SA, Lancy, und Jelmoli International B.V., Amsterdam (NL). Er hat Verwaltungsratsmandate bei Wincasa AG, Winterthur, Société Internationale de Placements SA, Basel, und ist Aufsichtsrat bei Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Zudem ist er Mitglied des Stiftungsrats der Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich.

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

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

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

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

Peter Wullschleger hat am 31.12.2010 folgende Verwaltungsratsmandate der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, Jelmoli EKZ AG, Olten, Jelmoli Immobilien AG, Olten, Tivona 009 AG, Olten, Jelmoli AG, Zürich, Jelmoli International B.V., Amsterdam (NL), GLPH SA, Lancy, und Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld. Zudem ist er Verwaltungsrat bei City Markt Aarau AG, Aarau. Er ist Stiftungsratsvertreter der Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten, Stiftungsrat der Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten, der Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A., Zürich, und der Pensionskasse Jelmoli, Zürich.

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

In dieser Funktion seit: 01.03.2002

Ausbildung: 1978 Abschluss als Hochbauplaner an der GIB Solothurn

Berufliche Tätigkeit: Peter Lehmann ist seit 1991 bei Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, tätig und leitete die Bereiche Construction und Acquisition Schweiz für die Immobilienprodukte der Credit Suisse AG. Seit 2002 ist er Chief Investment Officer von Swiss Prime Site. Er führte 2004 bis 2009 den Development-Bereich des Real Estate Asset Management (Managing Director) und ist heute Senior Advisor Real Estate. Vor seiner Tätigkeit innerhalb der Credit Suisse AG arbeitete er als Regionenleiter Bau bei der Fondsleitung der Schweizerischen Volksbank und als Projektleiter Architektur bei W. Thommen AG, Trimbach.

Peter Lehmann hat am 31.12.2010 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: SPS Immobilien AG, Olten, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, Jelmoli EKZ AG, Olten, Jelmoli Immobilien AG, Olten, Tivona 009 AG, Olten, Jelmoli AG, Zürich, Jelmoli International B.V., Amsterdam (NL), und GLPH SA, Lancy.

Hanspeter Grüninger (1953), Bülach
Mitglied der Geschäftsleitung
Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands (seit 01.10.2008)

In dieser Funktion seit: 01.04.2010

Ausbildung: diverse Ausbildungen im kaufmännischen Bereich

Berufliche Tätigkeit: Hanspeter Grüninger leitet seit Oktober 2008 als Geschäftsleiter das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich, seit 01.04.2010 ist er Mitglied der Swiss Prime Site-Geschäftsleitung. Vorgängig war er während zehn Jahren in der Coop-Gruppe, zuletzt als Leiter des Bereichs Warenhaus-Marketing, und während 15 Jahren in der Jelmoli-Gruppe, zuletzt als Direktor und Spartenverantwortlicher für die Bereiche Mode, Sport und diverse Fachgeschäfte. Vor dem erneuten Wechsel in die Jelmoli-Gruppe war er während acht Jahren Geschäftsleiter der Dessous-Filialkette Beldona.

Hanspeter Grüninger hat keine Verwaltungsratsmandate.

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft.

GRUNDZÜGE DER KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

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

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

Die Geschäftsleitung ist für die operative Führung der Gesellschaft zuständig und vertritt die Gesellschaft gegen aussen. An den Sitzungen des Audit Committee und des Compensation Committee nimmt ebenfalls der Chief Financial Officer als Vertreter der Geschäftsleitung teil. An der Sitzung des Audit Committee im Frühjahr nimmt zudem die externe Revisionsstelle teil.

An die Verwaltungsratssitzungen sind die Geschäftsleitungsmitglieder eingeladen.

AUSGESTALTUNG DER INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung orientiert den Verwaltungsrat regelmässig (mindestens quartalsweise) ausführlich mit einem standardisierten Reporting über den Geschäftsverlauf. Mittels dieses Reportings kann der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung und ihre Handlungen überwachen. Das Audit Committee, das Compensation Committee und der Anlageausschuss orientieren den Verwaltungsrat anlässlich der regelmässigen Sitzungen über ihre Tätigkeiten.

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

Grundhonorare der Verwaltungsräte

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Angaben zu Honoraren und Aktienbesitz des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der Mitglieder der Ausschüsse befinden sich in Erläuterung 32 «Transaktionen mit Nahestehenden» und im Anhang 9 des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung».

Optionen

Es sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Diese Angaben sind im Anhang 9 des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung» enthalten. 2010 wurden keine zusätzlichen Honorare bezahlt.

Organdarlehen

Zurzeit sind keine Organdarlehen ausstehend.

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

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

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

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Aktien erwirbt und zusammen mit den Aktien, die er bereits besitzt, den Grenzwert von 33 $\frac{1}{3}$ % der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, überschreitet, muss ein Angebot unterbreiten für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft. Weitere Bestimmungen, Vereinbarungen oder Pläne bestehen nicht.

REVISIONSSTELLE**Dauer des Mandats und Amtsdauer der leitenden Revisorin**

Gesetzliche Revisionsstelle der Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) die KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich. Diese amtet ebenfalls für sämtliche voll konsolidierten schweizerischen Tochtergesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

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

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.946 Mio. sowie von CHF 0.005 Mio. für die im Juli 2010 durchgeführte Nennwertreduktion in Rechnung gestellt. Swiss Prime Site rechnet für das Geschäftsjahr 2010 mit Gesamtkosten für die ordentliche Revision inklusive Umstrukturierung in der Höhe von CHF 1.013 Mio.

MANAGEMENTVERTRÄGE

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

Grundsatz

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

Management Fee (Basisentschädigung)

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

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

Baumanagement (Bautreuhand, Bauherrenvertretung)

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

Kauf- und Verkaufskommission

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

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

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

Die Entschädigungen an den Asset Manager sind in Erläuterung 32 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen.

INFORMATIONSPOLITIK

Rhythmus

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

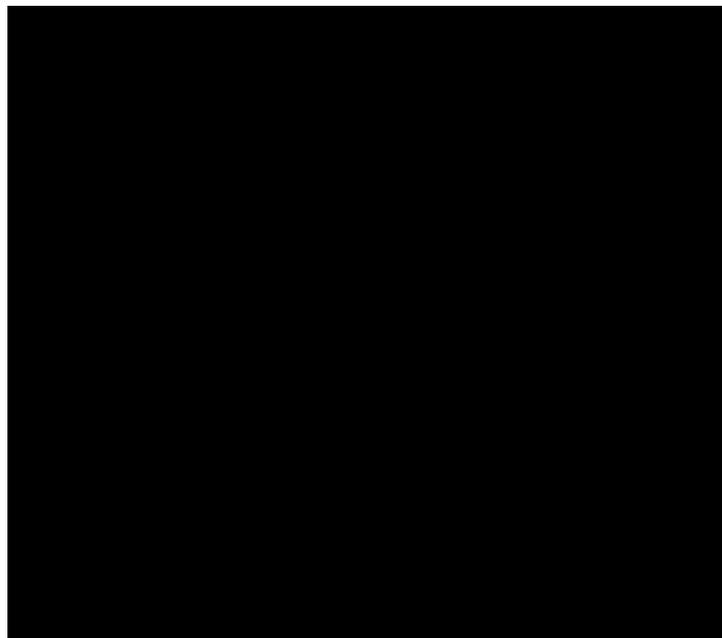
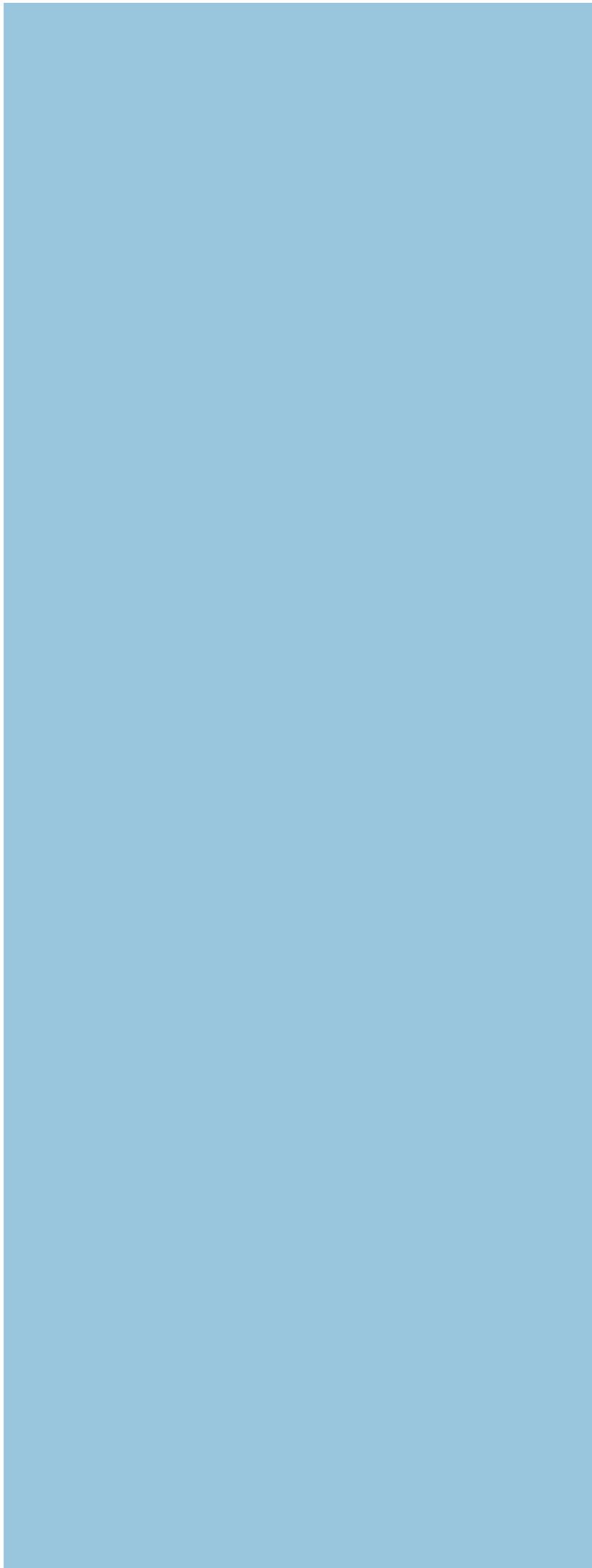
Andere Informationsmedien

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

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN SEIT BILANZSTICHTAG

Die Jelmoli Holding AG hatte im März 2009, das heisst noch vor der Akquisition durch Swiss Prime Site AG, ihre Beteiligung an der Athris Holding AG durch einen Spin-off abgespalten. Vor diesem Spin-off brachte Jelmoli durch Sacheinlage unter anderem eine Algerien-Investition in die Athris Holding AG ein. Nach der Übernahme der Jelmoli-Gruppe durch Swiss Prime Site bestand eine unterschiedliche Rechtsauffassung, ob die Abwicklung nach algerischem Recht rechtmässig erfolgt sei. Im Februar 2011 hat Swiss Prime Site im Sinne eines Vergleichs das Eigentum an der Algerien-Investition übernommen. Wirtschaftlich beträgt diese Position weniger als CHF 10 Mio. und hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung.

Es sind keine weiteren wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.





Nachhaltigkeitsbericht

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Grundsätze von Swiss Prime Site

Als Gesellschaft, die in Immobilien investiert und dabei eine langfristige Anlagestrategie verfolgt, ist Swiss Prime Site seit ihrer Gründung im Jahr 1999 auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. In der Regel werden Immobilien gekauft oder entwickelt, um sie im Bestand zu halten und sie laufend an die Bedürfnisse des Markts anzupassen. Swiss Prime Site versteht Nachhaltigkeit als eine Verpflichtung, der sie sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene nachlebt. Dabei lässt sich Swiss Prime Site von einem mehrdimensionalen Ansatz der Nachhaltigkeit leiten.

Wirtschaftlich strebt Swiss Prime Site eine langfristige Steigerung des Unternehmenswerts und eine attraktive Rendite für die Aktionäre an. Wichtigste Leistungsindikatoren sind die Wertentwicklung des Immobilienportfolios und die Rendite.

Den sozialen Ansprüchen wird Swiss Prime Site gerecht, indem sie ihre Verantwortung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie wahrnimmt – von der Standort- und Objektevaluation über die marktgerechte Nutzung bis zum Abbruch oder Verkauf einer Liegenschaft. Zu den wichtigsten Anspruchsgruppen zählen die Mieter und Menschen, die sich täglich in Liegenschaften von Swiss Prime Site aufhalten, hauptsächlich, um dort zu arbeiten oder einzukaufen.

Was die ökologische Dimension angeht, engagiert sich Swiss Prime Site für die Schonung der Ressourcen, die Minimierung des Schadstoffausstosses und die Erhöhung der Energieeffizienz. Die Bestandesimmobilien werden laufend auf wirtschaftlich sinnvolle ökologische Verbesserungen überprüft. Bei Renovierungen, Modernisierungen und Umnutzungen hat eine Optimierung der Energieeffizienz und der Ökobilanz einen hohen Stellenwert. Neue Projekte werden nur realisiert, wenn sie umfassenden Nachhaltigkeitskriterien genügen.

Vor allem international tätige Unternehmen tendieren vermehrt dazu, die Benutzung und die Bewirtschaftung von Gebäudeflächen in die firmeneigenen Nachhaltigkeitsprinzipien einzuschliessen. Solche Unternehmen sind bestrebt, nur noch Flächen in nachhaltig konzipierten Gebäuden zu mieten. Für den Nachweis der Nachhaltigkeit werden zusehends Labels herangezogen.

Labels

Die Zahl der Labels, welche die Nachhaltigkeit von Gebäuden definieren, messen und zertifizieren, hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Die Labels lassen sich grob in zwei Kategorien unterteilen: Diejenigen der ersten Generation, wie das in der Schweiz verbreitete Minergielabel, messen nur die ökologisch-energetechnische Dimension der Nachhaltigkeit. Die Labels der zweiten Generation schliessen auch die ökonomische und die soziale Dimension in die Beurteilung ein. Zu diesen umfassenden Labels zählen das amerikanische LEED (Leadership in Environmental and Energy Design) oder das DGNB-Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen).

Während Minergie für die Zertifizierung absolute Kriterien vorgibt, arbeitet LEED mit einem relativen Punktesystem, das die internationale Vergleichbarkeit erleichtert. Die Zahl der nach Minergie zertifizierten Gebäude in der Schweiz beträgt gegen 19 000. Davon sind über 90% Wohnbauten, darunter viele Einfamilienhäuser. Nach LEED wurden weltweit bisher gut 29 000 Gebäude oder Teile von Gebäuden zertifiziert (Stand Oktober 2010). Zu 70% handelt es sich um grössere Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung.

LEED AUF DEM VORMARSCH

Obwohl die Zahl der LEED-zertifizierten Gebäude in der Schweiz noch gering ist, zeichnet sich ab, dass sich dieses Label international am ehesten durchsetzen dürfte. Das erste LEED-Pilotprojekt-Programm (LEED-Version 1.0) wurde 1998 vom U.S. Green Building Council (USGBC), einer Nonprofit-Organisation, entwickelt. Zu den rund 18 000 Mitgliedern des USGBC zählen die verschiedenen Akteure der Immobilienwirtschaft – von den Investoren und Projektentwicklern über die Architekten und Bauunternehmen bis zu den Mietern.

Je nach Projektart, Projektumfang oder Gebäudenutzung stehen verschiedene Zertifikate zur Verfügung, z.B.

LEED-NC	LEED for New Construction and Major Renovations (Neubauten und Gesamterneuerungen)
LEED-EB	LEED for Existing Buildings: Operations & Maintenance (Bestandesgebäude: Betrieb und Unterhalt)
LEED-CS	LEED for Core & Shell (Rohbau und Hülle respektive Grundausbau)

LEED-CI	LEED for Commercial Interiors (Innenausbau von Geschäftsflächen)
LEED-Retail	LEED for Retail (Verkaufsflächen und Shoppingcenter)
LEED-Homes	LEED for Homes (Wohnbauten bis 4 Geschosse)
LEED-Schools	LEED for Schools (Schulen)
LEED-ND	LEED for Neighbourhood Development (Quartier- und Stadtteilentwicklung)

LEED definiert die Kriterien, die im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit bewertet werden. Hierbei wird ein relatives Punktesystem, das sich an einem Referenzgebäude orientiert, angewendet.

LEED beurteilt und bewertet die Gebäude umfassend, einschliesslich ihres Standorts. Die Nachhaltigkeit wird für den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet und beinhaltet beispielsweise auch die Rezyklierbarkeit und die Abbaufähigkeit von Baustoffen, die Verwendung umweltverträglicher Farben, Klebstoffe und Kitte, die Beleuchtung der Räume mit Tageslicht, die Senkung des Wasserverbrauchs oder die Reduzierung der Lichtverschmutzung (light pollution).

Die Kriterien werden weiterentwickelt und in Revisionen (aktuell 3.0) neuen Bedürfnissen angepasst, sowohl für bestimmte Bautypen oder entsprechend der Entwicklung der Technik als auch der Internationalisierung des Labels über die USA hinaus.

Kriterien	Maximale Punkte
Nachhaltigkeit des Standorts	26
Wassereffizienz	10
Energieverbrauch und Umweltschonung	35
Materialien und Ressourcen	14
Luft- und Aufenthaltsqualität im Gebäudeinnern	15
Innovationen in Betrieb und Unterhalt	6
Regionale Prioritäten (spezielle Kriterien)	4
Punktemaximum total	110

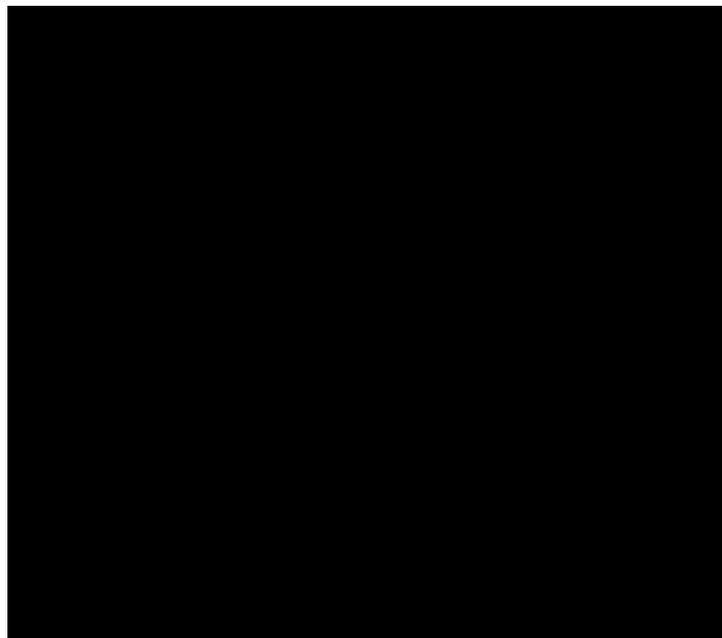
Zertifizierungsclassen	Punkte
Basis (zertifiziert)	40–49
Silber	50–59
Gold	60–79
Platin	ab 80

Quelle: LEED for New Construction and Major Renovations, www.usgbc.org, Stand Oktober 2010

LEED-ZERTIFIZIERUNG DES PRIME TOWER

2009 wurde beschlossen, den Prime Tower nach dem LEED-Label zertifizieren zu lassen. Damit kommt Swiss Prime Site dem rasch wachsenden Segment von Unternehmen und Institutionen entgegen, die sich nur noch in zertifizierten Gebäuden einmieten wollen oder dürfen. Ein gutes Beispiel ist die Deutsche Bank (Schweiz) AG. Sie hat im Dezember 2010 bekannt gegeben, dass sie im Prime Tower mehr als 5 000 m² Bürofläche für die Betreuung vermögender Privatkunden mietet, und diesen Entscheid explizit mit der überdurchschnittlichen Nachhaltigkeit des Baus sowie der LEED-Zertifizierung begründet.

Da nachhaltige Gebäude in der Regel auch tiefere Nebenkosten verursachen, entstehen den Mietern keinerlei finanzielle Nachteile. Für die Eigentümer lohnt sich der Mehraufwand, weil die Nachfrage nach Flächen in nachhaltigen Liegenschaften überdurchschnittlich wächst und solche Objekte tendenziell höher bewertet werden.





Bericht des Bewertungsexperten

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften von Swiss Prime Site werden von Wüest & Partner AG halbjährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31.12.2010.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

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

Bewertungsmethode

Renditeliegenschaften werden von Wüest & Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der Discounted-Cashflow-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2010 stand im Zeichen der strategischen Portfoliobereinigung. In deren Rahmen wurden mehrere Liegenschaften, welchen den angestrebten Anlagekriterien nicht genügten, veräussert. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe verkleinerte sich hierbei um insgesamt 33 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 20 kleinere Liegenschaften, 8 mittlerer Grösse sowie 5 mit einem Marktwert über CHF 20 Mio. verkauft. In der gleichen Periode wurden keine weiteren Zukäufe getätigt. Damit hat sich der Portfoliobestand per saldo um 32* Liegenschaften auf einen Gesamtbestand von neu 198 Liegenschaften verkleinert.

Das konsolidierte Portfolio setzt sich zusammen aus 181 bestehenden Renditeliegenschaften, 13 Baulandparzellen und den 4 bestehenden Entwicklungsarealen Maag in Zürich (Prime Tower, Platform und Maaghof) sowie Stücki in Basel (Business Park 60A–E).

Verkauft wurden die Liegenschaften Pra-Mathaux 141 in Montévrax, Moosgasse 24 in Sursee, Avenue de Tourbillon 47 in Sion, Hauptstrasse 21 in Frick, Neue Aarburgerstrasse 2 in Rothrist, Zentralstrasse 36/Plänkestrasse 39 in Biel, Chemin de la Bichette in Vich, Kriegstettenstrasse 14 in Gerlafingen, St. Gallerstrasse in Goldach, Tribschenstrasse 54 in Luzern, Rue du Simplon 11 in Vevey, Tribschenstrasse 56, 60 in Luzern, Rue Pierre Pequignat 7 in Porrentruy, Kriegstettenstrasse 14/Tankstelle in Gerlafingen, Zweierstrasse 25 in Zürich, Parking Nordhaus in Zürich, Avenue

* Die Liegenschaft Zürich, Hardstrasse 219/Maaghof & Event, wurde aufgeteilt in eine Bestandesliegenschaft Zürich, Hardstrasse 219/Eventblock Maag, und ein Projekt Zürich, Hardstrasse/Maaghof.

Adrien-Jeandin 4 in Thônex, Via Campagna 1 in Giubiasco, Zeughausgasse 22 in St. Gallen, Salinenstrasse 54/Grüssen II in Pratteln, Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1 in Olten, Avenue du Casino 51 in Montreux, Freilagerstrasse 39 in Zürich, Mellingerstrasse 208 in Dättwil, Route de Pré-Bois 16 in Genève Aéroport, Steinenvorstadt 67 in Basel, Freischütz-gasse 14 in Zürich, Birmensdorferstrasse 20/Grüngasse 2 in Zürich, Reitergasse 9, 11 in Zürich, Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b in Villars-sur-Glâne, Dörflistrasse 120 in Zürich, Bernstrasse 160–164 in Zollikofen sowie Geissensteinring 45/Tribschenstrasse 60 in Luzern. Die Verkaufspreise der 33 verkauften Liegenschaften lagen insgesamt 2.6% über den per 31.12.2009 ausgewiesenen Marktwerten von total CHF 339.4 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Die bauliche Entwicklung des Maag-Areals in Zürich erreichte einen Meilenstein mit der Aufrichte des Prime Tower am 07.07.2010 sowie weitere wichtige Bauetappen mit dem Abschluss der Rohbauarbeiten und dem Beginn der Ausbauten. Die Arbeiten an beiden Projekten, Prime Tower und Nebengebäude sowie Platform, schreiten weiterhin planmässig voran. Die Fertigstellungstermine werden nach wie vor per Mitte 2011 angegeben.

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

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

Mit dem Verkauf der Liegenschaften Mellingerstrasse 208 in Dättwil, Hauptstrasse 21 in Frick, Kriegstettenstrasse 14 in Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14/Tankstelle, Gerlafingen, Geissensteinring 45/Tribschenstrasse 60 in Luzern, Tribschenstrasse 54 in Luzern, Tribschenstrasse 56, 60 in Luzern, Zeughausgasse 22 in St. Gallen, Bernstrasse 160–164 in Zollikofen, Dörflistrasse 120 in Zürich, Freischützgasse 14 in Zürich, Parking Nordhaus in Zürich sowie Reitergasse 9, 11 in Zürich an die Credit Suisse Anlagengestiftung, Zürich – Real Estate Switzerland respektive Real Estate Switzerland Commercial, erfolgten 13 Geschäfte mit Nahestehenden während der Berichtsperiode.

Bewertungsergebnisse per 31.12.2010

Per 31.12.2010 wird der Marktwert für das Gesamtportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe (total 198 Liegenschaften) mit CHF 8 020.3 Mio. bewertet. Damit hat sich der Marktwert des Portfolios gegenüber 31.12.2009 um CHF 61.3 Mio. vermindert, das heisst, der Portfoliowert sank um 0.8%. Die Abnahme setzte sich zusammen aus den Wertänderungen und Investitionen der Projekte auf dem Stücki-Areal in Basel (CHF +15.8 Mio.) sowie dem Maag-Areal in Zürich (CHF +167.3 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +95.4 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF –0.4 Mio.) sowie den oben genannten Verkäufen (CHF –339.4 Mio.).

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2010 beträgt dabei 1.3%.

Von 181 Bestandesliegenschaften (ohne Zukäufe (0), Baulandparzellen (13), Entwicklungsobjekte Maag- und Stücki-Areal (4), total 17 Liegenschaften) wurden 133 Liegenschaften höher bewertet als per 01.01.2010, 47 Liegenschaften wurden tiefer bewertet, und 1 Liegenschaft erfuhr keine Wertänderung.

Während sich in der Vergangenheit die Geschäftsflächenmärkte eher verhalten entwickelten, ist die Nachfrage für Retail- und Büroflächen an sehr guten Standorten intakt. Eine insgesamt stabile Umsatzentwicklung im Detailhandel mit einer deutlichen Steigerung im 4. Quartal – insbesondere an vorteilhaften und stark frequentierten Lagen – sind wichtige Faktoren zur positiven Wertentwicklung des Portfolios. Der primäre Werttreiber ist im anhaltend tiefen Zinsumfeld begründet, ein Umstand, der im aktuellen Transaktionsmarkt zu robusten, positiven Wertentwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt führt.

Weiterhin, und zunehmend verschärft, ist zu beobachten, dass sich vor allem die Vermietung von Liegenschaften mit ungünstigen Lage- oder Qualitätsmerkmalen schwieriger und selbst bei kompetitiver Angebotsgestaltung relativ langwierig gestaltet.

Weitere wertbeeinflussende Faktoren bilden unter anderem erledigte Unterhalts- und Investitionsmassnahmen (Renovationen), einzelne Wiedervermietungserfolge, die Umsatzentwicklung der Retailflächen sowie die sich positiv entwickelnden Projekte auf dem Maag-Areal.

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

Ausblick Geschäftsflächenmärkte

Die Entwicklung der Geschäftsflächenmärkte wird in den kommenden Monaten eher stagnierend erwartet. Vor dem Hintergrund eines nur leichten Beschäftigungswachstums wird eine eher verhaltene Nachfrage nach Büroflächen prognostiziert. Ferner ist gleichzeitig eine Veränderung der Nachfragepräferenzen zu beobachten. Diese zeigt sich in der derzeitigen Verlagerung und Konzentration von Bürostandorten in Neubauprojekte, während im selben Masse Flächen in bestehenden, ungünstig disponierten Objekten frei werden. Bei einer gleichzeitig deutlichen Angebotsausweitung von Büroflächen führt dies in der Folge zu einer längeren Absorptionsdauer der bestehenden Leerstände. Für die kommenden Monate ist deshalb schweizweit mit einem weiteren leichten Rückgang der Mieten zu rechnen. Insbesondere in den beiden Büromarktregionen Zürich und Genfersee dürften die Mietpreise für Büroflächen angesichts der projektierten Neubautätigkeit unter Druck geraten, ausgenommen davon sind ausgewählte Topstandorte. Im Verkaufsflächenmarkt bestehen aufgrund struktureller Veränderungen und des anhaltenden Verdrängungswettbewerbs weiterhin intakte Chancen. Dies gilt speziell für gut frequentierte Lagen; in Randzonen besteht dagegen ein gewisses Gefahrenpotenzial für Preisrückgänge. Die jüngste Entwicklung der Konsumentenstimmung lässt vermuten, dass sich der Privatkonsum höchstens stützend auf die Nachfrage im Detailhandel und somit nach Verkaufsflächen auswirken wird.

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

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

Zürich, 27.01.2011
Wüest & Partner AG

Andreas Ammann
Dipl. Arch. ETH/SIA
Managing Partner

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

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 31.12.2010

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

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

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

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

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen beziehungsweise sie in Bezug auf den resultierenden Marktwert nicht massgeblich davon abweichen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen

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

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

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.0% ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

Die spezifische Indexierung der bestehenden Mietverhältnisse wird berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem mittleren Indexierungsgrad von 80% gerechnet, wobei die Mieten alle 5 Jahre auf das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Aufseiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus werden die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von Wüest & Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50 bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisikos plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften beträgt in der aktuellen Bewertung 4.60%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.65%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 3.6%, der höchste bei 5.9%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.01.2011 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin beziehungsweise der Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

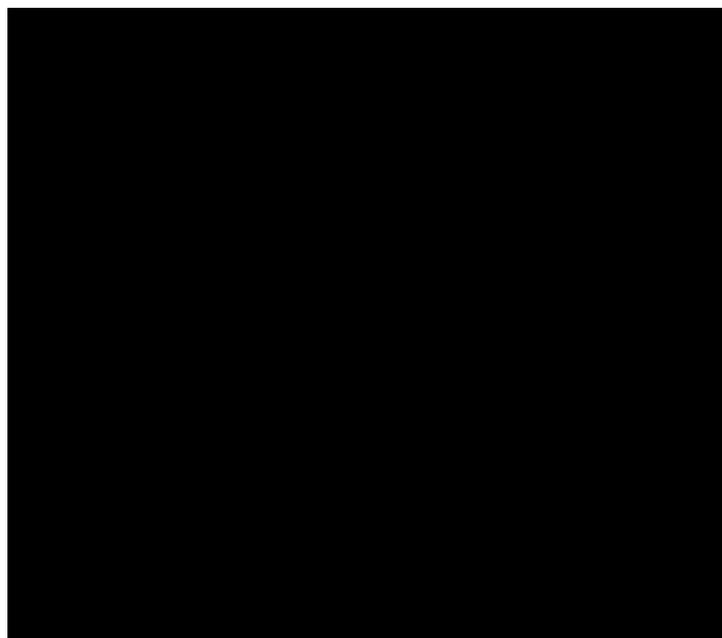
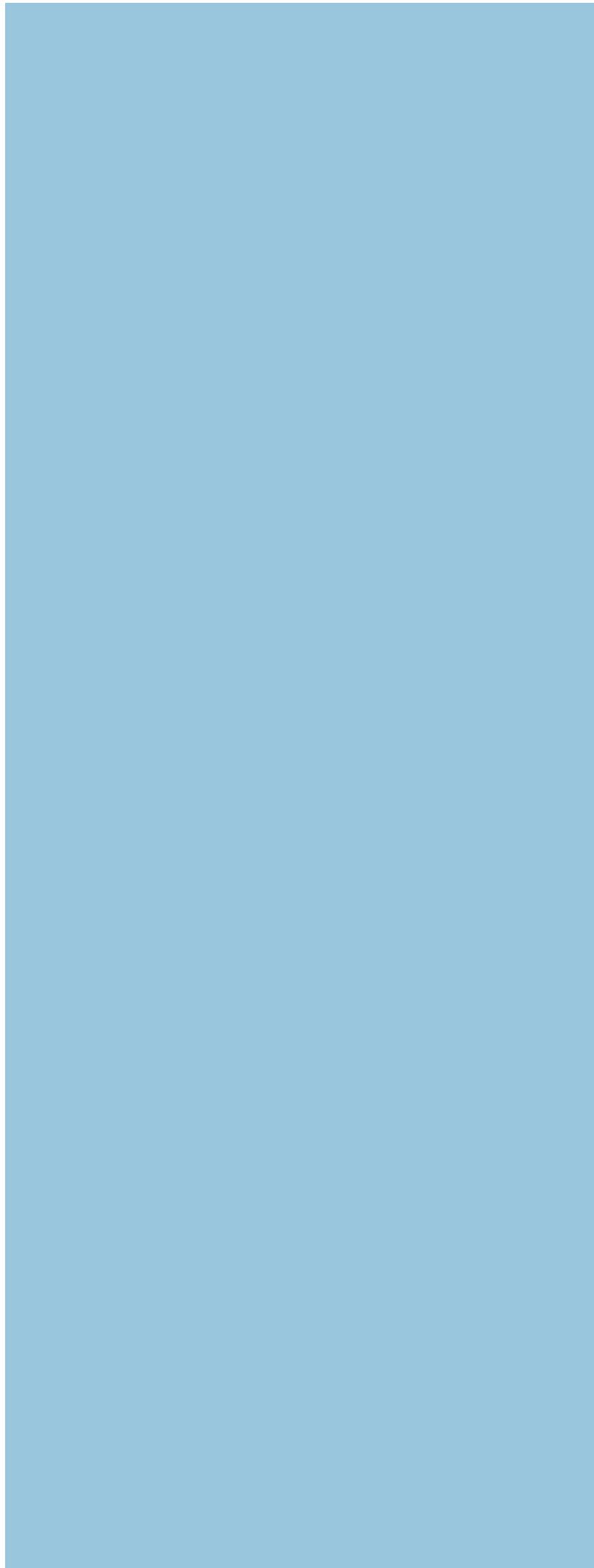
Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzierungstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Marktwerts werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken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

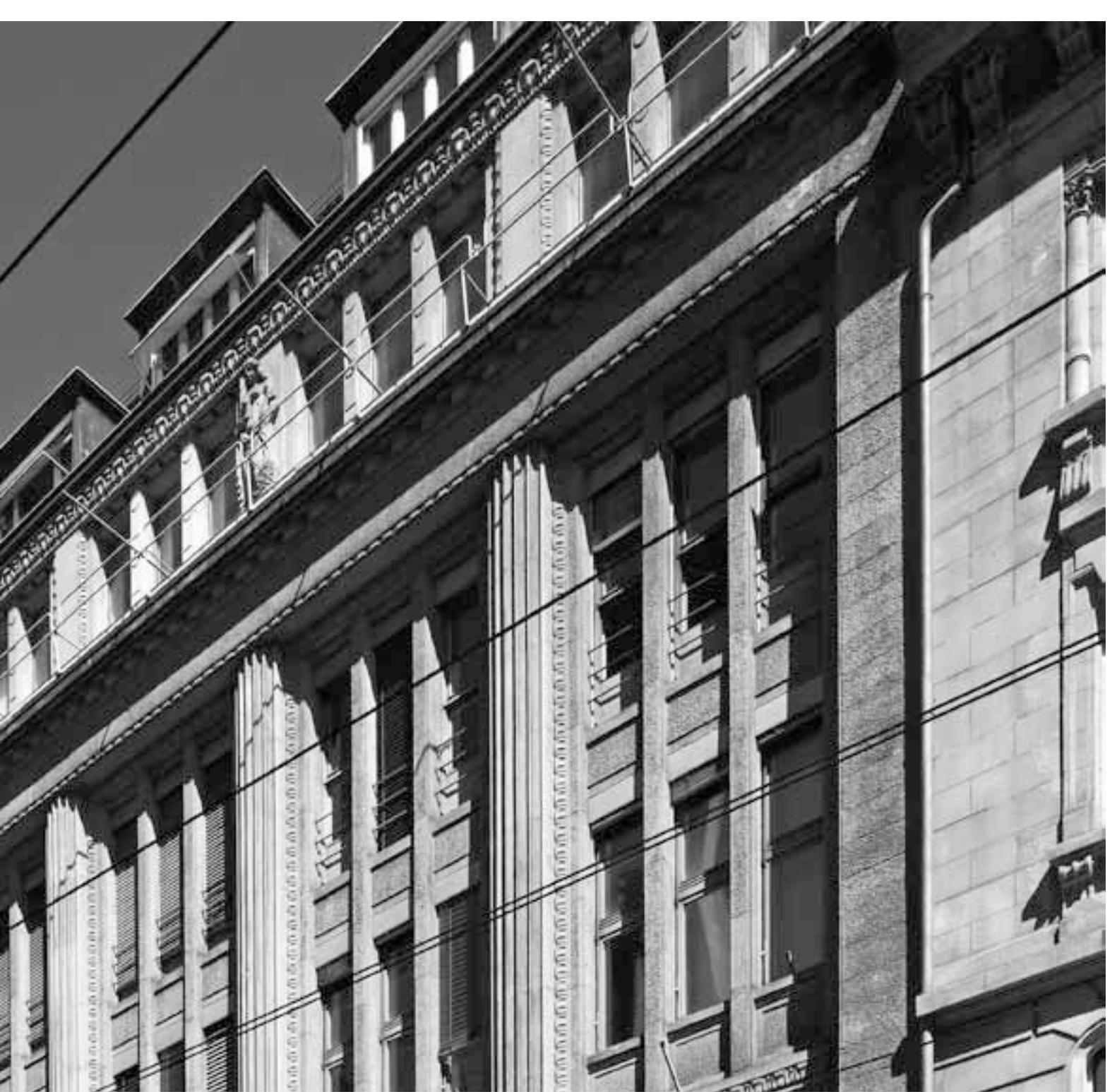
Disclaimer

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

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

Zürich, 27.01.2011





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2010

Solides wirtschaftliches Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft konnte den Weg der Erholung im Jahr 2010 fortsetzen und verzeichnete einen deutlichen Aufschwung mit einem BIP-Wachstum von 2.8%. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den robusten Binnenkonsum, einen Nachholbedarf bei den Ausrüstungsinvestitionen sowie das Wachstum der Exporte. Etwas verhaltener präsentiert sich der Ausblick für das Jahr 2011. Die Prognoseinstitute rechnen mit einer Abflachung des Schweizer Wirtschaftswachstums auf rund 1.9%. Insbesondere die Aussichten für die Schweizer Exportwirtschaft sind aufgrund der Unsicherheiten im Euro-Raum und des hohen Frankenkurses verhalten. Auf dem Schweizer Arbeitsmarkt wurde die Spitze der Arbeitslosigkeit bereits Anfang 2010 überschritten, und die Arbeitslosenquote ist gegen Ende des Jahrs auf 3.9% zurückgegangen. Als wichtiger Indikator und Treiber der Nachfrage hat die Zuwanderung seit 2008 kontinuierlich abgenommen, wobei der Wanderungssaldo im Jahr 2010 im langjährigen Vergleich noch immer auf beachtlichem Niveau liegt. Die Ausgangslage für den Schweizer Immobilienmarkt präsentiert sich trotz eingetrübter Konjunkturaussicht – nicht zuletzt dank anhaltend tiefem Zinsniveau – grundsätzlich positiv.

Gutes und solides Ergebnis – Jelmoli-Gruppe erfolgreich integriert

Das Geschäftsjahr 2010 war geprägt durch die Integration der Jelmoli-Gruppe und die damit verbundenen rechtlichen und steuerlichen Umstrukturierungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Jelmoli-Gruppe erstmals während der ganzen Berichtsperiode voll konsolidiert, während sie im Vorjahr ab Übernahmedatum der damaligen Minderheitsbeteiligung von 28.3% am 29.05.2009 nach der Equity-Methode bewertet wurde. Die Vollkonsolidierung erfolgte ab 29.10.2009 nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung durch Aktientausch. Die ausgewiesenen Zahlen des laufenden Jahrs sind deshalb nur bedingt mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Swiss Prime Site zeigte als führende Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz auch im Berichtsjahr wiederum eine solide Entwicklung. Während im ersten Semester noch Integrations- und Entflechtungskosten zu verbuchen waren, beeinflussten die bereits realisierten Synergieeffekte aus dem Zusammenschluss im zweiten Semester die Ertragslage positiv.

Im Berichtsjahr hat Swiss Prime Site den Mietertrag gegenüber dem Vorjahr um 65.8% auf CHF 417.3 Mio. [CHF 251.7 Mio.] gesteigert. Die Ertragsausfallquote hat sich von 4.0% leicht auf 4.2% erhöht. Das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 240.9 Mio. lag 26.5% über dem Vorjahresergebnis [CHF 190.5 Mio.]. Das Immobilienportfolio hat sich um CHF 61.3 Mio. auf CHF 8 020.3 Mio. [CHF 8 081.6 Mio.] reduziert. Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte* resultierte eine Gewinnsteigerung von 46.6% auf CHF 171.7 Mio. [CHF 117.1 Mio.]. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) hat sich um 1.0% auf CHF 60.14 [CHF 59.52] erhöht. Der NAV vor latenten Steuern nahm um 1.2% von CHF 71.22 auf CHF 72.11 zu. Die Aktie wies per Ende 2010 bei einem Schlusskurs von CHF 69.75 eine Prämie von 16.0% [Discount von 2.6%] zum NAV auf.

Veränderungen im Konsolidierungskreis – Squeeze-out der restlichen Jelmoli-Aktionäre und Verkauf einer Beteiligung

Im Berichtsjahr wurden die Minderheitsanteile der ehemaligen Jelmoli Holding AG von 1.6% durch ein Squeeze-out-Verfahren übernommen. Die nicht zum Kerngeschäft zählende Jelmoli Bonus Card AG wurde Ende Mai 2010 an die Schweizer Bankengruppe Valartis mit einem Gewinn von CHF 4.4 Mio. verkauft. Zudem wurden im Zuge der rechtlichen und steuerlichen Umstrukturierungen diverse Fusionen durchgeführt, was die Zahl der voll konsolidierten Tochtergesellschaften von 67 auf 10 reduzierte.

Segmentberichterstattung

Seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe besteht die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site in Übereinstimmung mit IFRS 8 zusätzlich zum Immobiliensegment (Vermietung, Kauf/Verkauf sowie Bau von Renditeliegenschaften) aus dem Detailhandelssegment (hauptsächlich Detailhandel des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands in Zürich). Im Immobiliensegment werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche hauptsächlich dem Bereich Detailhandel dienen.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Segment Detailhandel

Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 157.0 Mio. [CHF 32.8 Mio.]. Dieser beinhaltete hauptsächlich den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands in Zürich von netto CHF 147.9 Mio. Dieser lag aufgrund teilweise geschlossener Verkaufsflächen infolge Umbaus 4.0% unter dem Vorjahresergebnis [CHF 154.0 Mio.]. Nach über 18-monatiger Aus- und Umbauzeit, während welcher mehr als CHF 40 Mio. in Jelmoli – The House of Brands investiert worden sind, wurde Ende Oktober 2010 der führende Schweizer Premium Department Store neu eröffnet. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 17.8 Mio. [Jahresbasis 2009 rund CHF 17 Mio.], welcher Mindestmiete im Umfang von CHF 13.5 Mio. und Umsatzmiete von CHF 4.3 Mio. enthielt.

Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften

2010 konnte der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften auf CHF 417.3 Mio. [CHF 251.7 Mio.] gesteigert werden. Dies bedeutete gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 65.8%. Die Zunahme um CHF 165.6 Mio. setzte sich zusätzlich zu den aus der Jelmoli-Akquisition resultierenden Nettomieteträgen (CHF +174.0 Mio.) aus folgenden Veränderungen zusammen: Wegfall von Mieterträgen infolge Verkaufs von Liegenschaften oder Baubeginns Maag-Areal (CHF –9.6 Mio.), Mieterträgen in der im Herbst 2009 fertig erstellten und voll vermieteten PostFinance-Arena in Bern (CHF +2.5 Mio.) sowie diversen Vertragsanpassungen (CHF –1.3 Mio.). Die Ertragsausfallrate erhöhte sich in der Berichtsperiode leicht um 0.2 Prozentpunkte auf 4.2% [4.0%]. Sie lag weiterhin deutlich unter der von Wüest & Partner AG publizierten Angebotsziffer von 7%. Die Nettorendite des Immobilienportfolios war unverändert 4.9%.

Die Ertragsqualität wird unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten Mieter sind durchwegs renommierte Unternehmen und tragen 30.1% [30.8%] zum gesamten Mieterlös bei. Rund 55% [55%] aller Mietverträge weisen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Verkaufserlös Liegenschaften

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr 33 [9] mehrheitlich nicht strategiekonforme Objekte mit einem Marktwert per 31.12.2009 [2008] von insgesamt CHF 339.4 Mio. [CHF 155.4 Mio.] verkauft. Es handelte sich dabei vorwiegend um Liegenschaften aus früheren Übernahmetransaktionen. Der daraus resultierende Verkaufserfolg nach Transaktionskosten erreichte netto CHF –0.8 Mio. [CHF –0.0 Mio.].

Betriebs- und Reingewinn (vor Neubewertungseffekten*) weiter gesteigert

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 235.0 Mio. [CHF 187.4 Mio.]. Die Zunahme von CHF 47.6 Mio. gegenüber dem Vorjahr erklärte sich vorwiegend durch die Übernahme der Jelmoli-Gruppe (29.10.2009) sowie den um CHF 32.5 Mio. höher ausgefallenen Neubewertungsgewinn (CHF 86.4 Mio. gegenüber CHF 53.9 Mio. im Vorjahr). Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 46.6% auf CHF 171.7 Mio. [CHF 117.1 Mio.].

Der direkte betriebliche Aufwand veränderte sich infolge der Jelmoli-Übernahme sowohl in der Zusammensetzung wie auch in der Höhe von bisher CHF 53.7 Mio. auf CHF 137.7 Mio. Davon entfielen CHF 62.5 Mio. [CHF 35.9 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 75.1 [CHF 17.8 Mio.] auf den Warenaufwand. Der Betriebsaufwand betrug CHF 131.0 Mio. [CHF 72.4 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personalaufwand CHF 50.0 Mio. [CHF 11.5 Mio.], sonstiger Betriebsaufwand CHF 53.9 Mio. [CHF 57.0 Mio.] sowie Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen CHF 27.1 Mio. [CHF 3.9 Mio.]. In den Personalkosten waren im Vorjahr bis zur Vollkonsolidierung ab 29.10.2009 im Wesentlichen nur die Verwaltungsrats honorare enthalten, danach beinhalteten sie auch die Personalkosten für den Detailhandelsbereich, vorwiegend von Jelmoli – The House of Brands. Die Zunahme der Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen von CHF 3.9 Mio. (ab 29.10.2009) auf CHF 27.1 Mio. war hauptsächlich bedingt durch Abschreibungen der Betriebsliegenschaften, deren Mobiliar und Betriebseinrichtungen.

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 31.12.2010 bewertete Wüest & Partner AG das Portfolio mit CHF 8020.3 Mio. [CHF 8081.6 Mio.]. Diese Neubewertung führte zu einer Nettoaufwertung von CHF 86.4 Mio. [CHF 53.9 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder rund 1.1% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2009. Die Abnahme des Portfolios um CHF 61.3 Mio. gegenüber 31.12.2009 (–0.8%) setzte sich zusammen aus den Wertänderungen und Investitionen der Projekte auf

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

dem Stücki-Areal in Basel (CHF +15.8 Mio.) sowie dem Maag-Areal in Zürich (CHF +167.3 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +95.4 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF -0.4 Mio.) sowie den genannten 33 Liegenschaftsverkäufen (CHF -339.4 Mio.).

Von den 181 Bestandesliegenschaften (ohne Zukäufe (0), Baulandparzellen (13), Entwicklungsobjekte Maag- und Stücki-Areal (4)) wurden 133 höher und 47 tiefer bewertet als per 01.01.2010; 1 Liegenschaft erfuhr keine Wertänderung.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz war gegenüber dem Vorjahr mit 4.60% [4.67%] praktisch unverändert. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.2%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.65% [5.93%].

Prime Tower und Platform in Zürich, Stücki in Basel – Neubauprojekte verlaufen nach Plan und stehen kurz vor Fertigstellung

Die Richtfeste für den Prime Tower, seine Nebengebäude und das Geschäftsgebäude Platform fanden im Juli 2010 statt. Am Jahresende wurde in allen Gebäuden bereits an den Innenausbauten gearbeitet. Die ersten Mieter werden im Sommer 2011 einziehen, und die Eröffnung ist im November geplant. Per Jahresende waren die vier Gebäude – gemessen am Sollmietertrag – zu 85% vermietet.

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

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2009 haben sich die Bilanzrelationen nur unwesentlich verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital erhöhte sich um CHF 45.8 Mio. auf CHF 3 267.2 Mio. [CHF 3 221.4 Mio.]. Diese Zunahme setzte sich zusammen aus dem Gesamtergebnis (CHF +240.9 Mio.), dem Eigenkapitalanteil bei der Ausgabe der Wandelanleihe vom 20.01.2010 (CHF +1.7 Mio.), dem Umtausch von Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010 (CHF +5.4 Mio.), dem Squeeze-out am 12.05.2010 (CHF +32.2 Mio.), der am 12.07.2010 ausbezahlten Nennwertreduktion (CHF -190.1 Mio.), aktienbasierenden Entschädigungen (CHF +0.5 Mio.) sowie dem Verkauf und dem Kauf eigener Aktien (CHF -44.8 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 31.12.2010 betrug 44 037 [245 982] (0.1% [0.5%] der ausgegebenen Aktien) mit einem Marktwert von CHF 3.1 Mio. [CHF 14.3 Mio.].

Das Fremdkapital reduzierte sich von CHF 5 273.5 Mio. um CHF 223.3 Mio. auf CHF 5 050.2 Mio. (-4.2%). Daraus resultierte eine Eigenkapitalquote von 39.3% [37.8%] und eine Fremdkapitalquote von 60.7% [61.8%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) betrug 7.2% [10.0%].

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

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug 2.8% [2.8%], und die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit erhöhte sich auf 3.9 [3.4] Jahre. Der Fremdfinanzierungsgrad des Immobilienportfolios betrug 52.1% [54.6%].

Der Finanzaufwand von CHF 128.6 Mio. [CHF 80.5 Mio.] enthielt vor allem Hypothekarzinsen (CHF 85.2 Mio.), sonstige Bankzinsen (CHF 2.0 Mio.), Zinsaufwand Anleihen (CHF 22.0 Mio.), Zins aus Zinssatzswaps (CHF 8.1 Mio.), Amortisation der Kosten der Wandelanleihen (CHF 2.3 Mio.), Kursverluste (CHF 0.6 Mio.) sowie Bewertungseffekte von Krediten und Zinsabsicherungsgeschäften (CHF 8.4 Mio.). Der Finanzertrag von CHF 7.0 Mio. [CHF 2.1 Mio.] resultierte hauptsächlich aus dem Kreditkartengeschäft (CHF 4.4 Mio.), welches per Ende Mai 2010 veräussert wurde, sowie aus Kursgewinnen von CHF 1.1 Mio. [CHF 0.0 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat Ende des Geschäftsjahrs mit CHF 69.75 [CHF 58.00] geschlossen, woraus eine positive Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 27.1% [22.0%] resultierte. Mit diesem Ergebnis konnte der SPI (2.9%) klar geschlagen und auch der Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (24.7%) übertroffen werden. Per 31.12.2010 wies die Swiss Prime Site AG im SXI Real Estate Shares ein Gewicht von 39.8% auf.

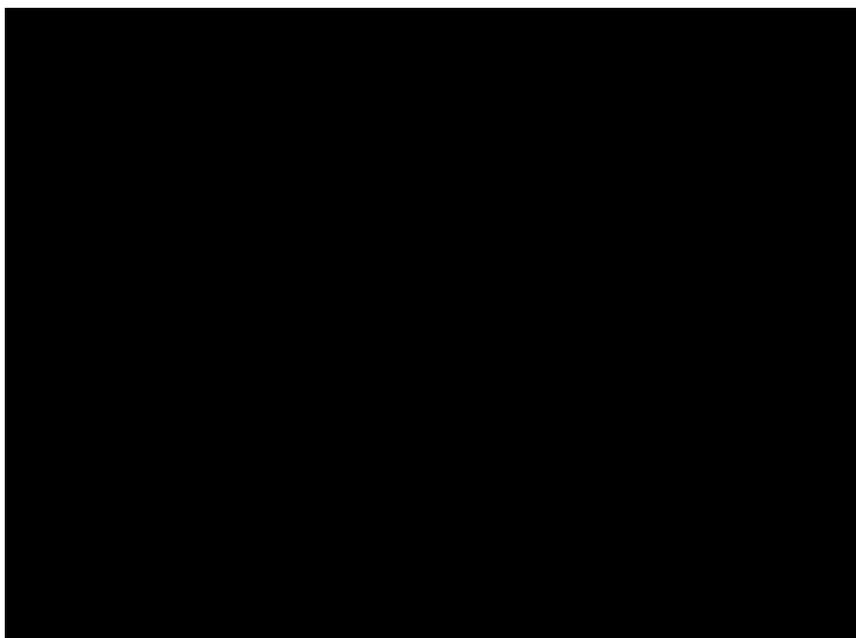
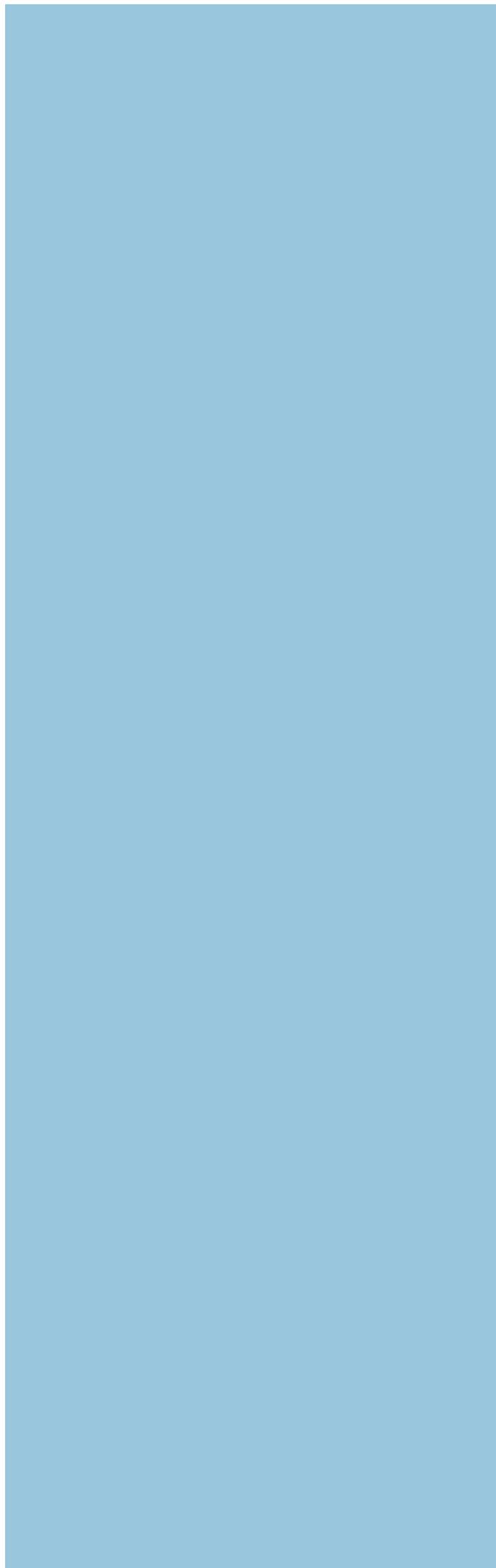
Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug per 31.12.2010 CHF 60.14 und übertraf damit den Vorjahreswert von CHF 59.52 um 1.0%. Der NAV vor latenten Steuern erhöhte sich um 1.2% von CHF 71.22 auf CHF 72.11. Die Prämie [der Discount], als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 69.75 [CHF 58.00] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 60.14 [CHF 59.52], lag am Jahresende bei 16.0% [-2.6%].

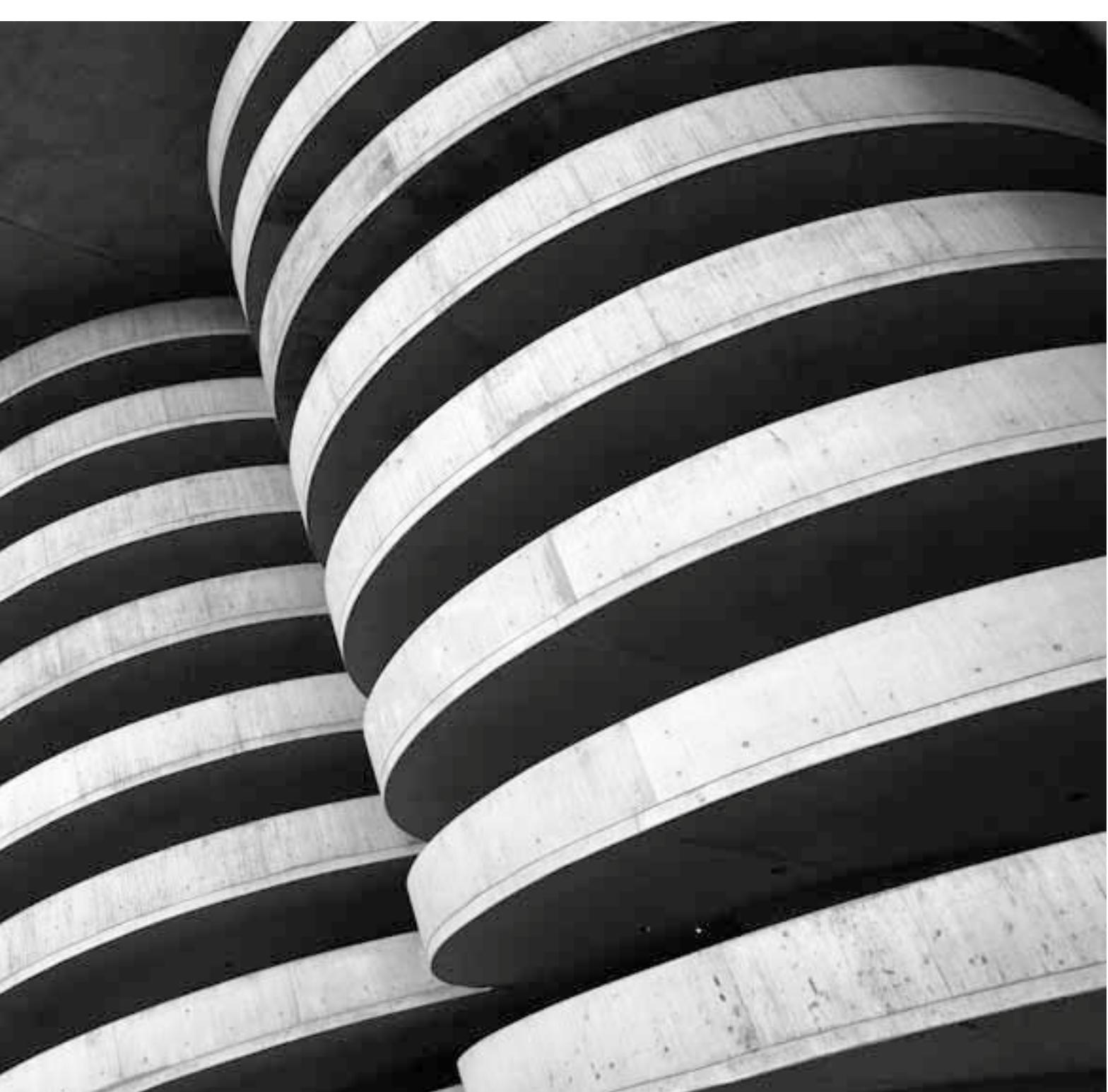
Aufgrund des wiederum sehr soliden Jahresergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 4.34 [CHF 6.09] und den positiven Perspektiven für das Geschäftsjahr 2011 hat der Verwaltungsrat beschlossen, der Generalversammlung vom 19.04.2011 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.50 je Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.50 [CHF 3.50] entspricht, bezogen auf den Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 5.0% [6.0%].

Ausblick

Die Integration der Jelmoli-Gruppe ist weitgehend abgeschlossen und die rechtlichen sowie die steuerlichen Umstrukturierungen sind grösstenteils vollzogen. Seit 01.04.2010 wird das Jelmoli-Immobilienportfolio durch Outsourcing-Partner verwaltet. Im Bereich der Finanzierung wurden diverse Umfinanzierungen zu vorteilhafteren Konditionen vorgenommen. Das Immobilienportfolio wird auch im Geschäftsjahr 2011 weiter optimiert, nicht strategiekonforme Liegenschaften werden divestiert und die Geschäftstätigkeit wird aufs Kerngeschäft fokussiert werden. Zudem werden die grossen Bauprojekte Prime Tower, Platform und Stücki Business Park 2011 fertig gestellt sein. Deren Mieterträge werden sich positiv auf die Ertragslage von Swiss Prime Site auswirken. Mit dem Bau der beiden neuen geplanten Entwicklungsprojekte Maaghof und SkyKey in Zürich wird – beziehungsweise kann – 2011 begonnen werden.

In Anbetracht attraktiver Standorte vorwiegend in Wirtschaftszentren, hoher Gebäudequalität, vorteilhafter Finanzierungen, tiefer Ertragsausfallquote und der bevorstehenden Fertigstellung grosser Neubauprojekte ist Swiss Prime Site überzeugt, auch im Geschäftsjahr 2011 gut positioniert zu sein und stabile und nachhaltige Erträge generieren zu können. Die Ertragsausfallquote sollte sich in einem Korridor von 4.5 bis 5.0% bewegen. Die nach wie vor tiefen Zinsen sollten sich positiv auf den Immobilienmarkt und somit auf die Aktie der Swiss Prime Site AG auswirken. Swiss Prime Site ist zuversichtlich, das gute Ergebnis 2010 im Geschäftsjahr 2011 wiederum erreichen beziehungsweise übertreffen zu können.





Konzernrechnung

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

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang Seiten 54 bis 118, für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, die Implementierung und die Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen. In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zürich, 07.03.2011

KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Claudius Rüeeggesser
Zugelassener Revisionsexperte

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2010	01.01.– 31.12.2009
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	4/5	417 276	251 745
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/5/21	(817)	(19)
Detailhandelsumsatz, netto	4/5	156 998	32 822
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	3/4/5	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	15 487	7 019
Betrieblicher Ertrag		593 328	291 567
Immobilienaufwand	4/6/21	62 538	35 926
Warenaufwand	4/6	75 122	17 786
Direkter betrieblicher Aufwand		137 660	53 712
Personalaufwand	4/7	49 996	11 469
Sonstiger Betriebsaufwand	4/8	53 855	57 023
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/22/23/24	27 103	3 948
Betriebsaufwand		130 954	72 440
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/9/21	86 397	53 941
Betriebsgewinn (EBIT)		411 111	219 356
Finanzaufwand	10	128 646	80 481
Finanzertrag	10	6 968	2 065
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20/33	1 978	32 775
Gewinn vor Ertragssteuern		291 411	173 715
Ertragssteueraufwand/(Ertragssteuerertrag)	11/25/26/28	55 615	(14 124)
Gewinn		235 796	187 839
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		235 041	187 408
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen		755	431
Gewinn pro Aktie, in CHF	12	4.34	6.09
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	12	4.15	5.81

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2010	01.01.– 31.12.2009
Gewinn		235 796	187 839
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	9/22/29	7 592	3 757
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/28/29	(1 746)	(601)
Sonstiges Ergebnis	29	5 846	3 156
Gesamtergebnis		241 642	190 995
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		240 887	190 513
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	29	755	482

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	31.12.2010	31.12.2009
Aktiven			
Flüssige Mittel	13/36	9 800	90 473
Wertschriften	36	1 285	1 329
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14/36	97 486	166 960
Übrige Forderungen	15/36	15 595	22 343
Laufende Ertragssteuerguthaben		2 688	2 512
Vorräte	16	23 287	19 774
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17	20 405	22 551
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	18	130 625	142 018
Total Umlaufvermögen		301 171	467 960
Langfristige Finanzanlagen	19/36	2 029	3 289
Anteile an assoziierten Unternehmen	20	12 613	12 858
Renditeliegenschaften und Bauland	21	7 051 166	7 131 373
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	558 070	369 500
Betriebsliegenschaften	22	280 423	438 728
Mobiles Sachanlagevermögen	23	45 583	28 814
Goodwill	24	36 010	36 130
Immaterielles Anlagevermögen	24	30 319	32 343
Latente Steuerguthaben	25	–	7 750
Total Anlagevermögen		8 016 213	8 060 785
Total Aktiven		8 317 384	8 528 745
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26/36	6 143	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26/36	918 367	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	26/36	30 295	24 249
Anzahlungen	26	83 216	38 694
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	26	30 152	17 462
Passive Rechnungsabgrenzungen	26	57 833	116 118
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 126 006	1 128 124
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	27/36	3 256 351	3 502 829
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	36	17 411	9 228
Latente Steuerverpflichtungen	28	650 083	632 969
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	7	355	349
Total langfristige Verbindlichkeiten		3 924 200	4 145 375
Total Verbindlichkeiten		5 050 206	5 273 499
Aktienkapital	29	831 841	1 022 132
Kapitalreserven	29	1 292 047	1 296 925
Neubewertungsreserven	29	9 002	3 105
Gewinnreserven	29	1 134 288	899 247
Total Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 267 178	3 221 409
Minderheitsanteile	29	–	33 837
Total Eigenkapital		3 267 178	3 255 246
Total Passiven		8 317 384	8 528 745

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2010	01.01.– 31.12.2009
Gewinn		235 796	187 839
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	22/23/24	27 103	3 948
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5/21	817	19
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	3/4/5	(4 384)	–
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20	(1 978)	(32 775)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/21	(86 397)	(53 941)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		1 139	(362)
Finanzaufwand	10	128 646	80 481
Finanzertrag	10	(6 968)	(2 067)
Ertragssteueraufwand/(Ertragssteuerertrag)	11/25/28	55 615	(14 124)
Zu-/Abnahme Vorräte	16	(3 513)	5 257
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(72 066)	1 665
Veränderungen operative kurzfristige Verbindlichkeiten	26	(3 411)	11 730
Geleistete Zinszahlungen	10	(127 102)	(78 704)
Erhaltene Zinszahlungen	10	5 836	2 088
Ertragssteuerzahlungen	11	(18 247)	(1 356)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		130 886	109 698
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	21	(50 049)	(47 163)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	(147 666)	(131 798)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	22	(3 269)	(1 503)
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	21	338 568	155 349
Devestitionen von selbstgenutzten Liegenschaften	22	5	–
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	23	(27 356)	(2 139)
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	23	1 425	70
Akquisition der Jelmoli Holding AG, abzüglich erworbener flüssiger Mittel		–	(155 781)
Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG, zuzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3/4	(3 550)	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	24	(2 438)	(477)
Devestitionen von immateriellem Anlagevermögen	24	282	–
Devestitionen von Wertschriften		4	3 336
Devestitionen langfristiger Finanzanlagen	19	1 341	106
Erhaltene Dividenden	10/20	2 381	2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		109 678	(179 998)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	26/27	2 403 473	1 616 246
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	26/27	(2 660 166)	(1 437 281)
Rückzahlung/Rückkauf Wandelanleihe 2.0%	26	(123 400)	(7 397)
Emission Wandelanleihe 1.875%	27	300 000	–
Kosten der Wandelanleihe 1.875%	27	(6 234)	–
Nennwertreduktion	29	(190 131)	(81 413)
Kapitalerhöhungskosten	29	–	(781)
Erwerb eigener Aktien	29	(45 111)	(6)
Verkauf eigener Aktien	29	332	69 613
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		(321 237)	158 981
Nettoabnahme/-zunahme flüssiger Mittel		(80 673)	88 681
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	13	90 473	1 792
Flüssige Mittel am Ende der Periode	13	9 800	90 473

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 01.01.2009		569 510	137 414	–	711 839	1 418 763	–	1 418 763
Gewinn	12/29	–	–	–	187 408	187 408	431	187 839
Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/22/29	–	–	3 696	–	3 696	61	3 757
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/11/22/29	–	–	(591)	–	(591)	(10)	(601)
Sonstiges Ergebnis		–	–	3 105	–	3 105	51	3 156
Gesamtergebnis		–	–	3 105	187 408	190 513	482	190 995
Erwerb der Beteiligung an Jelvoli Holding AG von Pelham Investments AG vom 29.05.2009	29	–	265 440	–	–	265 440	–	265 440
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	29	(87 222)	5 809	–	–	(81 413)	–	(81 413)
Kaufpreiszahlung an Pelham Investments AG vom 10.07.2009	29	84 224	(84 224)	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund des Umtauschangebots vom 29.10.2009	29	455 620	903 394	–	–	1 359 014	33 355	1 392 369
Kapitalerhöhungskosten		–	(781)	–	–	(781)	–	(781)
Aktienbasierende Entschädigungen	29	–	266	–	–	266	–	266
Erwerb eigener Aktien	29	–	(6)	–	–	(6)	–	(6)
Verkauf eigener Aktien	29	–	69 613	–	–	69 613	–	69 613
Bestand 31.12.2009		1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 01.01.2010		1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246
Gewinn	12/29	–	–	–	235 041	235 041	755	235 796
Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/22/29	–	–	7 592	–	7 592	–	7 592
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	9/11/22/29	–	–	(1 746)	–	(1 746)	–	(1 746)
Sonstiges Ergebnis		–	–	5 846	–	5 846	–	5 846
Gesamtergebnis		–	–	5 846	235 041	240 887	755	241 642
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	29	–	1 662	–	–	1 662	–	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	29	–	5 408	–	–	5 408	–	5 408
Squeeze-out am 12.05.2010	29	–	32 154	51	–	32 205	(32 205)	–
Veräusserung Beteiligung am 28.05.2010	29	–	–	–	–	–	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	29	(190 291)	160	–	–	(190 131)	–	(190 131)
Aktienbasierende Entschädigungen	29	–	517	–	–	517	–	517
Erwerb eigener Aktien	29	–	(45 111)	–	–	(45 111)	–	(45 111)
Verkauf eigener Aktien	29	–	332	–	–	332	–	332
Bestand 31.12.2010		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	–	3 267 178

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

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

1.2 Geschäftsstrategie

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

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

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

1.3 Anlagestrategie

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

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

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

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

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Als Immobilieninvestmentgesellschaft beabsichtigt Swiss Prime Site, den Personalbestand im Bereich Immobilien so klein als möglich zu halten. Dementsprechend hat die Gesellschaft das Management, die Liegenschaftsverwaltung und gewisse andere Dienstleistungen der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Durch die Übernahme der Jelmoli-Gruppe wurde 2009 ein Personalbestand von 885 Mitarbeitenden übernommen. Am 31.12.2010 weist die Gesellschaft einen eigenen Personalbestand von 602 [876] Mitarbeitenden aus. Diese sind im Bereich Detailhandel beschäftigt. Die Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien wechselten per 01.04.2010 zu den Outsourcing-Partnern. Mit dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG im Mai 2010 verliessen 82 Mitarbeitende den Konzern.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung der Gesellschaft wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Standards (IFRS) erstellt und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Die Konzernrechnung umfasst die Holding sowie ihre Tochtergesellschaften (zusammen die Konzerngesellschaften).

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Erläuterungen 2.8 bis 2.38 spezifisch erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen und Betriebsliegenschaften der Fall. Im Einklang mit dem «fair value»-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum «fair value» bewertet. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum «fair value» am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

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

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

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

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

IFRS 2 rev.	Bilanzierung von aktienbasierten Vergütungen des Konzerns mit Barausgleich
IAS 39 rev.	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – zur Absicherung qualifizierenede Grundgeschäfte
IFRIC 17	Ausschüttung von nicht geldwirksamen Vermögenswerten an Eigentümer
Diverse	Annual Improvement Project (April 2009)

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

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

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 32 rev.	Klassifizierung von Bezugsrechten	*	01.02.2010	Geschäftsjahr 2011
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente	*	01.07.2010	Geschäftsjahr 2011
IAS 24 rev.	Angaben über Beziehungen zu nahe-stehenden Unternehmen und Personen	*	01.01.2011	Geschäftsjahr 2011
IFRIC 14	Vorauszahlung einer Mindest-dotierungsverpflichtung	*	01.01.2011	Geschäftsjahr 2011
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte	*	01.07.2011	Geschäftsjahr 2012
IAS 12 rev.	Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	*	01.01.2012	Geschäftsjahr 2012
IFRS 9	Finanzinstrumente	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
Diverse	Annual Improvement Project (Mai 2010)	*	01.07.2010/ 01.01.2011	Geschäftsjahr 2011

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

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

2.3 Schätzungen und Annahmen

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

Renditeliegenschaften, Bauland und Betriebsliegenschaften

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

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

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

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

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

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von derzeit 1.0% [1.2%] ausgegangen. Die Cashflows sowie die Diskontierungssätze werden in den Bewertungsberichten aber in der Regel auf realer Basis ausgewiesen.

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

Aufseiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus werden die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner AG erhobenen Benchmarks sowie der Vergleichsobjekte plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50 bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung möglicher Mietaufschläge. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie werden separat berücksichtigt.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Die Bandbreite der angewendeten Diskontsätze wird in den Erläuterungen 21 «Renditeliegenschaften» und 22 «Betriebsliegenschaften» offengelegt.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel unter Berücksichtigung der Mietflächen zugrunde.

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

Die «fair value» der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Renditeliegenschaften inklusive Bauland und Betriebsliegenschaften sind in den Erläuterungen 21 «Renditeliegenschaften» und 22 «Betriebsliegenschaften» ersichtlich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung nach Fertigstellung auf der Basis derselben Annahmen wie Renditeliegenschaften und Bauland bewertet. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen «fair value» werden vom Wert nach Fertigstellung die noch ausstehenden Anlagekosten in Abzug gebracht. Die Angaben bezüglich projektierte Bauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden berücksichtigt, soweit sie konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit sie plausibel erscheinen. Die Bandbreite der angewendeten Diskontsätze wird in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» offengelegt.

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

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

Für Goodwill und Markennamen mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden im mindestens jährlich vorgenommenen Impairment-Test Annahmen zur Berechnung des Nutzwerts zugrunde gelegt. Wichtige Annahmen dieser Nutzwertberechnung sind Wachstumsraten und Diskontsätze. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen künftig als nicht zutreffend erweisen. Ebenso können die effektiven Geldflüsse von den diskontierten Projektionen abweichen.

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in Erläuterung 24 «Immaterielles Anlagevermögen».

Latente Steuern

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

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

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

Aus diesem Grunde reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht seit 2009 von einer Besitzdauer von in der Regel 20 Jahren aus. Das heisst, dass allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

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

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

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in den Erläuterungen 25 «Latente Steuerguthaben» und 28 «Latente Steuerverpflichtungen».

2.4 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 11 [68] Gesellschaften. Eine Übersicht über die bedeutenden Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften» aufgeführt.

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

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften per 31.12.2010, welche nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften werden ebenso wie allfällige Zwischengewinne eliminiert.

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

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

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

Der Anteil von Drittaktionären (Minderheitsanteile) am Konzernnettovermögen und Konzernergebnis beziehungsweise am Konzerngesamtergebnis wird in der Konzernbilanz, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung sowie im Konzerneigenkapitalnachweis separat ausgewiesen. Käufe von Minderheitsanteilen werden erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht.

2.5 Kapitalkonsolidierung

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

2.6 Segmentberichterstattung

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

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

2.7 Vergleichszahlen der Vorperiode

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

2.8 Flüssige Mittel

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

2.9 Wertschriften

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

2.10 Forderungen

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

2.11 Delkredere

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

2.12 Vorräte

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

2.13 Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

2.14 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

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

2.15 Langfristige Finanzanlagen

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

2.16 Renditeliegenschaften und Bauland

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

Renditeliegenschaften und Bauland werden mindestens halbjährlich durch einen neutralen, unabhängigen Bewertungsexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Veränderung aus der Neubewertung wird laufend in der Konzernerfolgsrechnung ausgewiesen. Die darauf anfallenden latenten Steuerpflichtungen oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben.

2.17 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» bereits während der Erstellung analog den übrigen Renditeliegenschaften zum «fair value» bilanziert, sofern dieser zuverlässig bewertet werden kann. Damit für Swiss Prime Site der «fair value» einer Liegenschaft im Bau respektive eines Entwicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung des «fair value» wird erfolgswirksam erfasst.

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

2.18 Betriebsliegenschaften

Betriebsliegenschaften werden zum «fair value» bilanziert. Eine positive Neubewertung wird dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist; darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzern-erfolgsrechnung belastet. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich. Die planmässigen Abschreibungen erfolgen über einen Zeitraum von 60 Jahren beziehungsweise seit 01.07.2010 von 100 Jahren bei der Liegenschaft Seidengasse 1, Jelmoli – The House of Brands in Zürich. Die Reduktion der Nutzungsdauer auf Mieterausbauten und Mobiliar von 10 auf 8 Jahre führte in der aktuellen Berichtsperiode zu einem erhöhten Abschreibungsbedarf von CHF 1.828 Mio., und die Erhöhung der Nutzungsdauer der Betriebsliegenschaft Jelmoli – The House of Brands an der Seidengasse 1 in Zürich reduzierte die Abschreibungen um CHF 0.998 Mio. Auf der Basis der Anlagekosten per 31.12.2010 hätten im Geschäftsjahr 2011 die Erhöhung der Abschreibungsdauer der Betriebsliegenschaft Jelmoli – The House of Brands eine Reduktion der Abschreibungen um CHF 1.612 Mio. und die Reduktion der Abschreibungsdauer von Mieterausbauten und Mobiliar eine Erhöhung der Abschreibungen um CHF 1.585 Mio. zur Folge. Die Anpassung der Nutzungsdauern erfolgte auf den 01.07.2010.

2.19 Mobiles Sachanlagevermögen

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

2.20 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

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

2.21 Abschreibungen

Die Nutzungsdauern der Anlagen teilen sich wie folgt auf:

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

2.22 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen inklusive Goodwill («impairment»)

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellen Anlagen wird immer dann überprüft, wenn aufgrund veränderter Umstände oder Ereignisse eine Überbewertung der Buchwerte möglich scheint. Wenn der Buchwert den realisierbaren Wert («fair value» abzüglich Verkaufskosten oder höherer Nutzwert) übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den realisierbaren Wert.

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

2.23 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken, für welche Baurechts- oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzleasing zu klassifizieren sind.

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

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

Derzeit bestehen keine Finanzleasings, weder als Leasinggeberin noch als Leasingnehmerin.

2.24 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum «fair value» bewertet und die nicht realisierten sowie realisierten Gewinne und Verluste im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 36 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.25 Ertragssteuern

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern zusammen.

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

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

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

2.26 Finanzverbindlichkeiten

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

2.27 Erhaltene Anzahlungen

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

2.28 Rückstellungen

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

2.29 Wandelanleihe

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

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

2.30 Eigenkapital

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

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

2.31 Eigene Aktien

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

2.32 Dividenden

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen in der Schweiz und den Statuten werden die Dividenden in dem Geschäftsjahr, in welchem sie von der Generalversammlung angenommen und anschliessend bezahlt werden, als Gewinnverwendung behandelt. Es ist in der Regel vorgesehen, 60 bis 80% vom Ergebnis vor Neubewertung auszahlend.

2.33 Personalvorsorge

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

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

2.34 Beteiligungspläne und aktienbasierte Vergütungen

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

2.35 Betrieblicher Ertrag und Ertragsrealisation

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

2.36 Zinsen

Die Zinsen auf Kreditaufnahmen für qualifizierende Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale werden den Anlagekosten zugerechnet. Mit dieser Methode wird der Finanzaufwand entlastet, gleichzeitig jedoch der Neubewertungserfolg entsprechend reduziert.

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

2.37 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung, die Tochtergesellschaften, die Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften und die durch sie verwalteten Immobilienprodukte, die Vorsorge Stiftungen der Gruppe sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

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

2.38 Ergebnis pro Aktie

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

3 UMSTRUKTURIERUNGEN

In der Berichtsperiode wurden die unten beschriebenen Umstrukturierungsmassnahmen umgesetzt.

Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG

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

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

Bilanz der Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010

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

Weitere Umstrukturierungsmassnahmen

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

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe am 29.10.2009 zusätzlich zur Vermietung von Renditeliegenschaften aus dem Detailhandel. Die internen Berichts- und Organisationsstrukturen wurden diesen neuen Gegebenheiten angepasst. Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien und Detailhandel. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.–	01.01.–	01.01.–	01.01.–
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	417 276	251 745	(34 938)	(5 788)
– davon mit Dritten und Nahestehenden	417 276	251 745	–	–
– davon mit dem anderen Segment	–	–	(34 938)	(5 788)
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(817)	(19)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	156 998	32 822	–	–
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4 384	–	–	–
Übriger betrieblicher Ertrag	15 487	7 019	(52)	(1 310)
Betrieblicher Ertrag	593 328	291 567	(34 990)	(7 098)
Immobilienaufwand	62 538	35 926	(2 758)	–
Warenaufwand	75 122	17 786	(59)	–
Direkter betrieblicher Aufwand	137 660	53 712	(2 817)	–
Personalaufwand	49 996	11 469	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	53 855	57 023	(32 173)	(7 098)
Abschreibungen und Amortisationen	16 891	3 948	6 707	1 783
Wertminderungen Betriebsliegenschaften	10 212	–	10 212	–
Betriebsaufwand	130 954	72 440	(15 254)	(5 315)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	86 397	53 941	9 327	(1 974)
Betriebsgewinn (EBIT)	411 111	219 356	(7 592)	(3 757)
Finanzaufwand	128 646	80 481	–	–
Finanzertrag	6 968	2 065	–	–
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 978	32 775	–	–
Gewinn vor Ertragssteuern	291 411	173 715	–	–

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2010 Total Segmente	01.01.– 31.12.2009 Total Segmente	01.01.– 31.12.2010 Segment Immobilien	01.01.– 31.12.2009 Segment Immobilien	01.01.– 31.12.2010 Segment Detailhandel	01.01.– 31.12.2009 Segment Detailhandel
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	452 214	257 533	434 364	252 639	17 850	4 894
– davon mit Dritten und Nahestehenden	417 276	251 745	399 426	246 851	17 850	4 894
– davon mit dem anderen Segment	34 938	5 788	34 938	5 788	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(817)	(19)	(817)	(19)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	156 998	32 822	–	–	156 998	32 822
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4 384	–	–	–	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	15 539	8 329	5 976	2 336	9 563	5 993
Betrieblicher Ertrag	628 318	298 665	439 523	254 956	188 795	43 709
Immobilienaufwand	65 296	35 926	65 296	35 926	–	–
Warenaufwand	75 181	17 786	–	–	75 181	17 786
Direkter betrieblicher Aufwand	140 477	53 712	65 296	35 926	75 181	17 786
Personalaufwand	49 996	11 469	4 836	2 166	45 160	9 303
Sonstiger Betriebsaufwand	86 028	64 121	34 834	54 298	51 194	9 823
Abschreibungen und Amortisationen	10 184	2 165	1 743	570	8 441	1 595
Wertminderungen Betriebsliegenschaften	–	–	–	–	–	–
Betriebsaufwand	146 208	77 755	41 413	57 034	104 795	20 721
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	77 070	55 915	77 070	55 915	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	418 703	223 113	409 884	217 911	8 819	5 202

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

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Ertrag aus Immobilien	416 459	251 726
Detailhandelsertrag	147 920	32 822
Kreditkartenertrag	6 821	2 757
Ertrag aus Hotellerie	9 078	1 559
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4 384	–
Übriger Ertrag	8 666	2 703
Total betrieblicher Ertrag	593 328	291 567

Im Berichtsjahr ist der Ertrag aus der verkauften Jelmoli Bonus Card AG vom 01.01. bis 28.05.2010 [29.10. bis 31.12.2009] enthalten.

Segmentbilanz

in CHF 1 000	31.12.2010 Total Konzern	31.12.2009 Total Konzern	31.12.2010 Eliminationen	31.12.2009 Eliminationen
Total Aktiven	8 317 384	8 528 745	(31 217)	(156 810)
Total Verbindlichkeiten	5 050 206	5 273 499	(31 217)	(156 810)
Investitionen ins Anlagevermögen	230 778	181 125	–	–

in CHF 1 000	31.12.2010 Total Segmente	31.12.2009 Total Segmente	31.12.2010 Segment Immobilien	31.12.2009 Segment Immobilien	31.12.2010 Segment Detailhandel	31.12.2009 Segment Detailhandel
Total Aktiven	8 348 601	8 685 555	8 241 161	8 376 209	107 440	309 346
Total Verbindlichkeiten	5 081 423	5 430 309	5 025 763	5 216 870	55 660	213 439
Investitionen ins Anlagevermögen	230 778	181 125	201 290	179 133	29 488	1 992

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	435 776	262 201
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	(1 630)	(632)
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	1 152	382
Abschreibung von Forderungen	(280)	(183)
Leerstände	(17 742)	(10 023)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	417 276	251 745
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	(817)	(19)
Detailhandelsumsatz, brutto	164 136	34 027
Rabatte	(7 134)	(1 032)
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	(12)	–
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	8	–
Nettoveränderung Delkredere aus Pauschalbewertung	–	91
Abschreibungen	–	(264)
Detailhandelsumsatz, netto	156 998	32 822
Verkaufserfolg aus Veräußerung Beteiligung	4 384	–
Übriger betrieblicher Ertrag	15 487	7 019
Total betrieblicher Ertrag	593 328	291 567

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen belief sich auf CHF 417.276 Mio. [CHF 251.745 Mio.], wobei es sich bei CHF 12.255 Mio. [CHF 10.747 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten) handelte. Im Ertrag aus Vermietung sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2010 [01.01.2009] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 429 661 m² [1 558 369 m²] erwirtschaftet. Diese unterteilte sich in 1 408 235 m² [1 529 268 m²] Kommerzfläche und in 21 426 m² [29 101 m²] Wohnfläche.

Die Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste und Abschreibungen) in der Berichtsperiode betragen CHF 18.500 Mio. [CHF 10.456 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 4.2% [4.0%] entsprach. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 133.

Als zweites Geschäftssegment gilt seit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe der Detailhandel. Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 156.998 Mio. [CHF 32.822 Mio.].

Der übrige Betriebsertrag von CHF 15.487 Mio. [CHF 7.019 Mio.] beinhaltet die Einnahmen aus der Jelmoli Bonus Card AG bis 28.05.2010 und diverse Einnahmen aus dem Immobilien- beziehungsweise Dienstleistungsbereich.

Per 31.12.2010 zeigten sich (auf Basis des zukünftigen jährlichen Mietertrags) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2010 Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2009 Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	16.7	70 603	12.5	54 889
Über 1 Jahr	7.1	30 012	13.5	59 089
Über 2 Jahre	13.0	54 745	8.2	36 001
Über 3 Jahre	8.1	33 994	11.0	48 454
Über 4 Jahre	10.2	42 964	6.7	29 532
Über 5 Jahre	3.3	13 821	4.1	17 925
Über 6 Jahre	3.9	16 239	1.9	8 112
Über 7 Jahre	5.7	24 206	3.1	13 371
Über 8 Jahre	4.3	18 051	5.5	23 991
Über 9 Jahre	4.4	18 531	4.2	18 282
Über 10 Jahre	23.3	98 541	29.3	128 272
Total	100.0	421 707	100.0	437 918

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt.

Per Stichtag 31.12.2010 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 30.1% [30.8%] des künftigen jährlichen Mietertrags. Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2010 Anteil in %		31.12.2009 Anteil in %
Coop	9.7	Coop	9.6
UBS	6.3	UBS	6.2
Migros	5.6	Migros	5.3
Credit Suisse Group	4.5	Credit Suisse Group	5.2
Swisscom	4.0	Swisscom	4.5

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio

(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Nr.	Ort, Adresse	Liegen- schafts- typ*	«Fair value» CHF 1 000	Eigen- tums- verhält- nis**	Grund- stücks- fläche m ²	Baujahr	Renova- tionsjahr	Leer- stands- quote %	Nutzfläche m ²
1	Zürich , Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	679 170	1	6 514	1896	2009/10	0.2	32 198
2	Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	2	379 550	1	46 416	2009	–	4.8	54 869
3	Genève , Rue du Rhône 48–50	2	377 590	1	5 166	1921	2002	0.5	33 365
4	Zürich , Hardstrasse 221/Prime Tower	3	332 630	1	10 416	2008– 2011	–	n.a.	–
5	St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	276 270	2	33 106	2008	–	5.8	39 810
6	Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	2	252 200	3	20 602	2002	–	1.1	33 344
7	Genève , Place du Molard 2–4	2	195 440	1	1 718	1690	2002	1.9	7 158
8	Basel , Messeplatz 12/Messeturm	2	182 330	3	1 230	2003	–	0.4	24 101
9	Zürich , Sihlcity	2	179 780	2	10 162	2007	–	1.1	23 647
10	Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	151 820	1	10 754	2001	–	0.3	23 365
11	Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	146 460	1	14 927	1956	2002	0.3	35 015
12	Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	2	144 340	1	57 940	1985	2003	0.1	34 764
13	Zürich , Fraumünsterstrasse 16	2	137 650	1	2 475	1901	1990	9.5	8 501
14	Zürich , Flurstrasse 55	2	132 060	1	8 270	1979	2002	–	32 116
15	Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2	123 930	1	8 981	2003	–	–	19 951

* Liegenschaftstyp

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

** Eigentumsverhältnis

- 1 im Alleineigentum
- 2 im Miteigentum
- 3 im Baurecht

Weitere Detailangaben zu den 15 vorangehend erwähnten Liegenschaften

Nr.	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommer- zielle Räume			Wohnungen		
	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%
1	8	25 219	78.3	18	2 118	6.6	–	–	–	9	2 467	7.7	11	2 394	7.4	–	–	–
2	113	33 325	60.7	13	4 601	8.4	19	9 241	16.8	84	6 567	12.0	30	1 135	2.1	–	–	–
3	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	22	3 015	9.0	23	2 036	6.1	–	–	–
4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5	52	22 925	57.6	10	3 835	9.8	6	1 474	3.7	46	7 738	19.4	19	3 788	9.5	–	–	–
6	57	18 678	56.0	2	311	0.9	10	4 327	13.0	42	5 921	17.8	57	4 107	12.3	–	–	–
7	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	–	–	–
8	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	–	–	–
9	86	10 013	42.3	28	5 872	24.8	17	4 463	18.9	94	1 806	7.6	38	1 073	4.5	16	420	1.8
10	–	–	–	14	21 590	92.4	–	–	–	4	1 775	7.6	1	–	–	–	–	–
11	20	8 296	23.7	91	20 022	57.2	2	283	0.8	48	5 216	14.9	16	1 198	3.4	–	–	–
12	42	29 879	85.9	4	784	2.3	4	1 292	3.7	19	2 693	7.7	8	116	0.3	–	–	–
13	1	1 317	15.5	8	6 238	73.4	–	–	–	21	738	8.7	3	208	2.4	–	–	–
14	–	–	–	10	21 621	67.3	–	–	–	7	8 368	26.1	1	2 127	6.6	–	–	–
15	–	–	–	20	18 165	91.0	–	–	–	5	1 786	9.0	–	–	–	–	–	–

6 DIREKTER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Liegenschaftsaufwand	45 035	26 449
Baurechtszinsen	2 886	1 793
Aufwand für Drittleistungen	14 617	7 684
Total Immobilienaufwand	62 538	35 926
Total Warenaufwand	75 122	17 786
Total direkter betrieblicher Aufwand	137 660	53 712

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 25.707 Mio. [CHF 16.938 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 10.336 Mio. [CHF 5.450 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.417 Mio. [CHF 3.634 Mio.] sowie Fremdmieten von CHF 1.575 Mio. [CHF 0.427 Mio.] an.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 2.886 Mio. [CHF 1.793 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 11.630 Mio. [CHF 5.826 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonorare. Gesamthaft betrug der durchschnittliche Honorarsatz per 31.12.2010 2.8% [2.7%] des Nettoertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften, welche durch Immobilienverwaltungen bewirtschaftet werden. Weitere CHF 0.716 Mio. [CHF 0.630 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch Wüest & Partner AG und CHF 2.271 Mio. [CHF 1.228 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

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

7 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Löhne und Gehälter	39 025	7 850
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	1 125	992
Sozialaufwand	3 489	931
Personalvorsorge	2 477	670
Diverse Personalaufwände	3 562	901
Spesen Personal und Verwaltungsrat	318	125
Total Personalaufwand	49 996	11 469
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	602	876

Swiss Prime Site beschäftigte am 31.12.2010 602 [876] Mitarbeitende. Der Personalaufwand zeigt die Löhne der Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe, Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge, Aufwendungen für die 2 Mitarbeitenden der SPS Finance Limited, Jersey (nur noch im Vorjahr, sie wurde liquidiert per 30.12.2009), und Personalausleihungen gegenüber Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management. Das Portfoliomanagement von Swiss Prime Site ist Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen sind in den Verwaltungskosten in den Erläuterungen 8 «Sonstiger Betriebsaufwand» sowie 32 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen. Das Jelmoli-Portfolio wurde bis Ende des ersten Quartals 2010 von Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe verwaltet. Mit der Übergabe der Bewirtschaftung des Jelmoli-Immobilienportfolios per 01.04.2010 an die Outsourcing-Partner wechselten rund 180 Mitarbeitende des Bereichs Immobilien mit. Mit dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG im Mai 2010 verliessen 82 Mitarbeitende den Konzern.

Personalvorsorge der ehemaligen Jelmoli-Gruppe

Für die Angestellten des Bereichs Detailhandel existieren zur Altersvorsorge eine Pensionskasse sowie eine Wohlfahrtsstiftung. Diese beiden Pläne werden nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne qualifiziert. Die Verpflichtungen und Kosten wurden versicherungsmathematisch gemäss den Vorschriften von IAS 19 berechnet und entsprechend verbucht. Per 01.04.2010 wechselten die Mitarbeitenden des Bereichs Immobilien zu Credit Suisse AG beziehungsweise zu Wincasa AG. Das bewirkte eine Teilliquidation der Personalvorsorgekasse. Deren finanzielle Abwicklung wird spätestens im zweiten Semester 2011 stattfinden. Die Auswirkungen auf das Planvermögen der betroffenen Stiftungen sind noch nicht abschliessend bekannt. Aufgrund einer aktualisierten Einschätzung kann davon ausgegangen werden, dass eine allfällig verbleibende Überdeckung weiterhin keinen ökonomischen Nutzen für den Arbeitgeber darstellt und aus diesem Grund keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz und die Konzernergebnisrechnung zu erwarten sind.

Personalvorsorge der ehemaligen Arthur Frey AG

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

Entwicklung der Vorsorgeverpflichtungen und des Planvermögens

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen		
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen zu Beginn der Periode	321 516	31 485
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	3 243	823
Zinsaufwendungen	9 753	2 692
Arbeitgeberbeiträge	2 887	635
Ausbezahlte Leistungen	(41 634)	(9 066)
Zugang aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	–	294 595
Plankürzungen und Abgeltungen	(34 422)	–
Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste auf Verpflichtungsseite	44 454	352
Barwert der Vorsorgeverpflichtung am Ende der Periode	305 797	321 516
Veränderung des Planvermögens		
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» zu Beginn der Periode	393 731	33 845
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	13 832	3 379
Arbeitgeberbeiträge	2 887	635
Arbeitnehmerbeiträge	2 887	635
Ausbezahlte Leistungen	(41 634)	(9 066)
Zugang aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	–	362 886
Plankürzungen und Abgeltungen	(36 270)	–
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste) auf Vermögensseite	(1 993)	1 417
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» am Ende der Periode	333 440	393 731
Überdeckung zu Beginn der Periode	(72 215)	(2 360)
Überdeckung am Ende der Periode	(27 643)	(72 215)

In der Konzernbilanz erfasste Beträge

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	305 797	321 516
Verfügbares Planvermögen zum «fair value»	333 440	(393 731)
Überdeckung am Ende der Periode	(27 643)	(72 215)
Nicht erfasster versicherungsmathematischer Gewinn/(Verlust)	(5 343)	1 143
Nicht erfasster Teil der Überdeckung	33 341	71 421
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten	355	349

In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Aufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Laufender Dienstzeitaufwand	3 243	823
Zinsaufwendungen	9 753	2 692
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	(13 832)	(3 379)
Versicherungsmathematischer Verlust/(Gewinn) der laufenden Periode (§ 58A)	39 961	–
Effekt von § 58(b) – Limitierung	(38 080)	770
Effekte aus Plankürzungen und Abgeltungen	1 848	–
Anderes	–	78
Nettovorsorgeaufwand des Arbeitgebers nach IAS 19	2 893	984

In der Konzernbilanz erfasste Bewegungen der Nettovorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Nettovorsorgeverbindlichkeiten zu Beginn der Periode	349	–
Nettovorsorgeaufwand des Arbeitgebers	2 893	984
Arbeitgeberbeiträge	(2 887)	(635)
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten am Ende der Periode	355	349

Erfahrungsgewinne und -verluste

in CHF 1000	2010	2009	2008	2007	2006
Effektiver Ertrag auf dem Planvermögen	11 389	4 796	(3 406)	523	1 985
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Planvermögen beziehungsweise Erfahrungsgewinn/(-verlust)	(1 993)	1 417	(5 131)	(1 128)	(192)
Erfahrungsgewinn/(-verlust) auf den Vorsorgeverpflichtungen	(22 525)	(87)	(599)	(108)	(300)
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am Ende der Periode	305 797	321 516	31 485	33 411	37 428
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» am Ende der Periode	(333 440)	(393 731)	(33 845)	(41 067)	(44 817)

Planvermögen am Bilanzstichtag

Anlagekategorien	31.12.2010 Vermögensstruktur in %	31.12.2009 Vermögensstruktur in %
Aktien	19.6	17.9
Obligationen und Anleihen	54.9	50.5
Immobilien	19.8	17.8
Andere	5.7	13.8
Total Planvermögen	100.0	100.0

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet:

in % p.a.	31.12.2010	31.12.2009
Diskontierungssatz	2.5	3.3
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3.8	3.8
Künftige Salärsteigerungen	1.0	–
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	–	0.5

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site 2011 CHF 2.175 Mio. Beiträge an leistungsorientierte Versicherungspläne leisten wird (Basis Stand der Mitarbeitenden per 31.12.2010).

8 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Raumaufwand	4 137	355
Aufwand mobile Sachanlagen	4 532	287
Sachversicherungen, Gebühren	3 821	429
Kapitalsteuern	3 039	2 877
Verwaltungsaufwand	24 709	48 975
Revisions- und Beratungsaufwand	4 582	1 187
Werbung	9 035	2 913
Total sonstiger Betriebsaufwand	53 855	57 023

Der Raumaufwand beinhaltet Mieten an Dritte von CHF 0.183 Mio. [CHF 0.340 Mio.] sowie Nebenkosten inklusive Reinigung, Energie und Wasser von CHF 3.954 Mio. [CHF 0.015 Mio.].

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

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

Der Verwaltungsaufwand zeigte die Management Fee netto (nach Abzug der Vorsteuern) für die Ausführung, die Überwachung und die Betreuung der finanziellen Angelegenheiten von Swiss Prime Site durch die nahestehende Credit Suisse AG von CHF 20.490 Mio. [CHF 12.215 Mio.]. Der Verwaltungsaufwand des Vorjahres zeigte zudem CHF 28.305 Mio. für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 1.942 Mio. [CHF 0.452 Mio.] sowie CHF 0.215 Mio. [CHF 0.000 Mio.] für Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe und CHF 1.255 Mio. [CHF 0.000 Mio.] für Beratungsdienstleistungen der nahestehenden Wincasa AG für Jelmoli – The House of Brand. Die Revisionshonorare betragen CHF 1.170 Mio. [CHF 0.735 Mio.].

9 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Aufwertungen	198 193	89 919
Abwertungen	(111 796)	(35 978)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	86 397	53 941

Gemäss IAS 40 sind die Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften zum «fair value» zu bilanzieren. Das Gesamtportfolio erfuhr in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 86.397 Mio. [CHF 53.941 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» enthalten.

10 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Zinsaufwand	119 653	77 979
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	8 407	2 459
Anderer Finanzaufwand	586	43
Total Finanzaufwand	128 646	80 481

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

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Zinsertrag	5 689	1 972
Dividenden-ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	158	2
Gewinn aus dem Rückkauf der Wandelanleihe	–	65
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	31	20
Anderer Finanzertrag	1 090	6
Total Finanzertrag	6 968	2 065

Der Zinsertrag stammt im Wesentlichen aus dem im Mai 2010 verkauften Kreditkartengeschäft. Der Finanzertrag wurde stets zu markt-konformen Konditionen bei Nahestehenden und Dritten erzielt (siehe Erläuterungen 3 «Umstrukturierungen», 13 «Flüssige Mittel» und 19 «Langfristige Finanzanlagen»).

11 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	30 725	6 333
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	1 881	(2 945)
Total laufende Ertragssteuern	32 606	3 388
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	33 631	24 834
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(19 756)	(4 118)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(161)	(5 798)
Latente Steuern aus Änderung der geschätzten Haltedauer der Renditeliegenschaften	–	(31 046)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	7 750	(6 000)
Übrige latente Steuern	1 545	4 616
Total latente Steuern	23 009	(17 512)
Total Ertragssteuern	55 615	(14 124)

Die Zunahme der laufenden Ertragssteuern der Berichtsperiode resultierte hauptsächlich aus der Tatsache, dass für die Jelmoli-Gruppe im Vorjahr nur für rund zwei Monate Ertragssteuern ausgewiesen wurden (CHF +15.437 Mio.), dem Wegfall des positiven Steuereffekts durch die Liquidation der SPS Finance Limited, Jersey, (CHF +4.785 Mio.) sowie aus Steuereffekten auf Gewinnen, die nicht mehr mit Verlustvorträgen verrechnet werden konnten (CHF +4.170 Mio.).

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

Die latenten Steuern wurden aufgegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs, Änderung der geschätzten Haltedauer der Renditeliegenschaften und übrige latente Steuern. Latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit verrechnet werden können, wurden aktiviert respektive infolge Verlustverrechnung aufgelöst. Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

Ertragssteuern/Überleitungsrechnung

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

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

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Gewinn vor Ertragssteuern	291 411	173 715
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	67 025	39 954
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	(11 978)	(9 811)
Ertragssteuern Vorjahre	1 881	(2 945)
Steuereffekt aus Änderungen der geschätzten Haltedauer	–	(31 046)
Veränderung latenter Steuerguthaben und Verwendung von Verlustvorträgen, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden	(8 974)	(12 869)
Steuerneutrale Erträge und Aufwendungen	8 631	2 593
Übrige Effekte	(970)	–
Total Ertragssteuern	55 615	(14 124)

Latente Steuern

Sofern es sich bei der Aufwertung nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 5.7 bis 18.0% zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, welche über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei Sätze zwischen 3.0% und 25.0% zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grunde reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Aufgrund der Übernahme der Jelmoli-Gruppe im Vorjahr wurde die bisherige Einschätzung der Gruppe in Bezug auf die Mindesthaltedauer der Liegenschaften eingehend überprüft. Swiss Prime Site geht seither in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus, deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt. Der latente Steueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen betrug CHF 33.631 Mio. [CHF 24.834 Mio.]. Die latenten Steuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 1.746 Mio. [CHF 0.601 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand [Steuerertrag] von CHF 23.009 Mio. [CHF 17.512 Mio.] belastet [gutgeschrieben]. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Die gesamten latenten Steuerguthaben wurden aufgelöst, da die entsprechenden Verlustvorträge mit Gewinnen der Berichtsperiode verrechnet wurden.

Latente Steuerguthaben

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	3 305	81 717
Möglicher Steuereffekt auf unberücksichtigten steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssatz von 23%	760	18 795
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	–	(33 696)
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssatz von 23%	–	(7 750)
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssatz von 23%	760	11 045

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

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

Verfall der steuerlichen Verlustvorträge, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Unter 1 Jahr	–	180
Nach 1 Jahr	236	3 666
Nach 2 Jahren	929	3 763
Nach 3 Jahren	547	2 817
Nach 4 Jahren	155	5 817
Nach 5 Jahren	627	7 520
Nach 6 Jahren	811	7 504
Nach 7 und mehr Jahren	–	16 754
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	3 305	48 021

Die Verlustvorträge des Vorjahres konnten grösstenteils aufgrund der erfolgten Umstrukturierungen/Fusionen mit Gewinnen der Berichtsperiode verrechnet werden, beziehungsweise ein Abgang (rund CHF 5.7 Mio.) basierte auf dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG.

12 GEWINN PRO AKTIE

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

Durchschnittliche Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Ausgegebene Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	54 368 714	25 653 598
Neuausgabe für Akquisition der Beteiligung an Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG, gewichtet	–	2 414 222
Neuausgabe für den Vollzug des Umtauschangebots Jelmoli inklusive Austausch gegen Jelmoli-Mitarbeiteroptionen, gewichtet	–	4 149 339
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	(173 262)	(1 465 828)
Durchschnittliche gewichtete Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	54 195 452	30 751 331

Der durchschnittliche gewichtete Gewinn und der NAV pro Aktie betragen in CHF:

Gewinn pro Aktie	4.34	6.09
Verwässerter Gewinn pro Aktie	4.15	5.81
NAV (vor latenten Steuern) pro Aktie*	72.11	71.22
NAV (nach latenten Steuern) pro Aktie*	60.14	59.52

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

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 235.041 Mio. [CHF 187.408 Mio.] um folgende Effekte aus der Wandelanleihe korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekt. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 241.761 Mio. [CHF 190.477 Mio.]. Die gewichtete Anzahl Aktien von 54 195 452 [30 751 332] erhöhte sich um die gewichtete Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 3 999 165 [2 011 025] auf 58 194 617 [32 762 357] Aktien.

Beim Wandelpreis per 31.12.2010 von CHF 71.89 pro Aktie wären bei einer 100%-Ausübung 4 173 042 neue Aktien entstanden. Die Wandelanleihe wurde am 20.01.2010 emittiert.

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Kassenbestände	1 791	2 216
Sichtguthaben bei Dritten	620	38 832
Sichtguthaben bei Nahestehenden	7 389	31 925
Festgeldanlagen	–	17 500
Total flüssige Mittel	9 800	90 473

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

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	94 546	167 983
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	4 609	164
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	99 155	168 147
Wertminderungen	(1 669)	(1 187)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97 486	166 960

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2010 Brutto- forderungen	31.12.2010 Delkredere	31.12.2009 Brutto- forderungen	31.12.2009 Delkredere
Noch nicht fällig	87 424		157 713	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	2 224		3 255	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 760		1 021	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	757		912	
Fällig seit über 120 Tagen	5 990		5 246	
Total Bruttoforderungen und Delkredere	99 155	1 669	168 147	1 187

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

Entwicklung des Delkredere

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Delkredere zu Beginn der Periode	1 187	937
Bildung Delkredere aus Einzelbewertung	1 642	632
Auflösung Delkredere aus Einzelbewertung	(1 160)	(382)
Total Delkredere am Ende der Periode	1 669	1 187

15 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	41	90
Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden	8 194	7 036
Total Kontokorrentforderungen	8 235	7 126
Andere Forderungen	249	4 694
Verrechnungssteuerguthaben	932	2 544
Vorsteuerguthaben MWST	6 179	7 979
Total übrige Forderungen	15 595	22 343

Die Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden enthielten Forderungen gegenüber Personalvorsorgestiftungen der Jelmoli-Gruppe von CHF 0.006 Mio. [CHF 2.020 Mio.] und Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen von CHF 8.188 Mio. [CHF 5.016 Mio.]. Die Liegenschaftsverwaltungen übertragen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

16 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Handelswaren	24 010	19 240
Übrige Vorräte	157	1 474
Wertminderungen	(880)	(940)
Total Vorräte	23 287	19 774

In den Vorräten sind Waren aus dem Detailhandel enthalten.

17 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Aktive Rechnungsabgrenzungen	20 405	22 551
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	20 405	22 551

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzins- und Nebenkostenforderungen) von CHF 17.553 Mio. [CHF 18.992 Mio.].

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

18 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Basel , Steinvorstadt 67, verkauft	–	14 340
Belp , Aemmenmattstrasse 43	19 480	20 000
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	–	8 272
Burgdorf , Industrie Buchmatt	14 680	–
Frick , Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	20 190	–
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	7 775	–
Interlaken , Rosenstrasse 9	992	–
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solithurnerstrasse	1 519	–
Mägenwil , Birrfeldstrasse/Parzelle Nord	2 670	–
Moosseedorf , Moosseestrasse 21	1 935	–
Moosseedorf , Moosseestrasse 23	4 745	–
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	4 422	–
Olten , Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1, verkauft	–	10 140
Romanshorn , Alleestrasse 27	750	–
Rümlang , Hofwissenstrasse 50	–	21 520
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	973	–
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	9 947	9 875
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	11 180	–
Spreitenbach , Müslistrasse 44	4 791	–
Thônex , Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft	–	6 050
Vevey , Rue du Simplon 11, verkauft	–	3 935
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b, verkauft	–	29 480
Wangen bei Olten , Dorfstrasse 11, 13	3 454	3 788
Wangen bei Olten , Rickenbacherfeld	1 487	1 487
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11	2 035	–
Zofingen , Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20	4 051	–
Zofingen , Pfistergasse 22	899	–
Zürich , Freilagerstrasse 39, verkauft	–	10 300
Zürich , Kreuzstrasse 54	12 650	–
Zürich , Limmattalstrasse 180	–	2 831
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	130 625	142 018

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

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

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

19 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen	688	1 805
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 341	1 484
Total langfristige Finanzanlagen	2 029	3 289

Bei den Darlehen handelte es sich um drei [vier] fix verzinsliche Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu 13 [14] Jahren und einem Zinssatz von 0 bis 8%.

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

20 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 249	2 249
Parkgest Holding SA, Genève	8 976	8 719
Parking Riponne S.A., Lausanne	1 633	1 632
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	12 858	12 600
Anteiliges Ergebnis der Periode	1 978	258
Abzüglich erhaltene Dividenden	(2 223)	–
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	12 613	12 858

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

Zusammengefasste Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen (nicht an die Beteiligungsquote der Swiss Prime Site angepasst):

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Umlaufvermögen	24 426	24 427
Anlagevermögen	36 048	37 669
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10 201	9 144
Langfristige Verbindlichkeiten	15 613	17 412
Nettovermögen	34 660	35 540
Ertrag	27 482	25 798
Jahresergebnis	3 143	6 763

21 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total Rendite- liegenschaf- ten	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total zum «fair value»
Bestand 01.01.2009	–	3 246 017	179 995	139 163	3 565 175	220 318	3 785 493
Folgeinvestitionen	–	43 811	153	225	44 189	133 364	177 553
Zugänge aus der Akquisition der Jelmoli-Gruppe	58 976	3 457 310	161 354	11 192	3 688 832	92 440	3 781 272
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	–	(29 270)	–	29 270	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften*	–	104 890	–	–	104 890	(104 890)	–
Abgänge aus Verkauf	–	(101 580)	(17 280)	(36 508)	(155 368)	–	(155 368)
Positive «fair value»-Anpassung	192	25 172	29 915	1 302	56 581	33 338	89 919
Negative «fair value»-Anpassung	(5 110)	(21 237)	(1 935)	(2 626)	(30 908)	(5 070)	(35 978)
Saldo «fair value»-Anpassung 2009	(4 918)	3 935	27 980	(1 324)	25 673	28 268	53 941
Bestand 31.12.2009	54 058	6 725 113	352 202	142 018	7 273 391	369 500	7 642 891
Folgeinvestitionen	13	49 741	179	117	50 050	147 666	197 716
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(2 662)	(90 326)	(3 064)	96 052	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Aktiven in Renditeliegenschaften	–	32 623	–	(32 623)	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften**	–	10 610	–	–	10 610	(10 610)	–
Übertrag Renditeliegenschaften zu Liegenschaften im Bau***	–	(16 120)	–	–	(16 120)	16 120	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften****	–	155 046	–	–	155 046	–	155 046
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften*****	–	(2 803)	–	–	(2 803)	–	(2 803)
Abgänge aus Verkauf	(15 584)	(201 022)	(48 535)	(74 245)	(339 386)	–	(339 386)
Positive «fair value»-Anpassung	25	149 110	10 795	2 503	162 433	35 760	198 193
Negative «fair value»-Anpassung	(470)	(107 658)	(105)	(3 197)	(111 430)	(366)	(111 796)
Saldo «fair value»-Anpassung 2010	(445)	41 452	10 690	(694)	51 003	35 394	86 397
Bestand 31.12.2010	35 380	6 704 314	311 472	130 625	7 181 791	558 070	7 739 861

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

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

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

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

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

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Total Rendite- liegenschaf- ten	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total
Brandversicherungswerte*							
Am 01.01.2009	–	3 018 481	145 902	253 473	3 417 856	182 670	3 600 526
Am 01.01.2010	2 951	5 430 518	298 860	250 406	5 982 735	316 491	6 299 226
Am 31.12.2010	3 161	5 535 480	254 156	186 985	5 979 782	471 757	6 451 539
Nettomietерtrag							
01.01.–31.12.2009	67	229 741	11 132	10 187	251 127	618	251 745
01.01.–31.12.2010	344	384 217	19 119	10 329	414 009	3 267	417 276
Leerstands- und Inkassoverluste in %							
01.01.–31.12.2009	–	3.2	7.2	16.8	4.0	0.2	4.0
01.01.–31.12.2010	0.1	3.3	4.9	29.4	4.2	–	4.2
Verkaufserfolge							
01.01.–31.12.2009 Gewinne	–	730	–	488	1 218	–	1 218
01.01.–31.12.2009 Verluste	–	(924)	(2)	(311)	(1 237)	–	(1 237)
01.01.–31.12.2010 Gewinne	1 430	2 485	1 976	–	5 891	–	5 891
01.01.–31.12.2010 Verluste	(67)	(3 308)	(992)	(2 341)	(6 708)	–	(6 708)

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

Die «fair value»-Anpassungen erfolgen aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften, der Liegenschaften im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.6 bis 5.9% [3.8 bis 6.0%].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 21 [13] Renditeliegenschaften für den Verkauf bestimmt.

Sensitivität des Marktwerts

In der nachfolgenden Untersuchung wurden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Marktwert per Stichtag von CHF 7 422.7 Mio. (Marktwert des gesamten Bestands CHF 8 020.3 Mio.) berücksichtigt.

Eine Veränderung des Marktwerts kann sich aus Veränderungen verschiedener Markt- und Objektfaktoren beziehungsweise mehrerer Bewertungsparameter ergeben: Veränderungen der Mieterträge, der Liegenschaftskosten und der Diskontierungssätze (Renditen). Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Marktwertänderung in Abhängigkeit der Veränderung des Diskontierungssatzes präsentiert sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
Gemittelter Diskontierungssatz			
4.3%	6.5	482 500	7 905 200
4.4%	4.2	311 800	7 734 500
4.5%	2.1	155 900	7 578 600
4.6% (Bewertung per 31.12.2010)	–	–	7 422 700
4.7%	(2.0)	(148 500)	7 274 200
4.8%	(3.9)	(289 500)	7 133 200
4.9%	(5.8)	(430 500)	6 992 200
5.0%	(7.6)	(564 100)	6 858 600
5.1%	(9.3)	(690 300)	6 732 400
5.2%	(10.9)	(809 100)	6 613 600

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

Der Einfluss von veränderten Mieteinnahmen auf den Marktwert ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substantielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Marktwerten ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, ergibt sich der Einfluss auf den Marktwert nur abgeschwächt (beispielsweise sinkt der Marktwert um 3.4% bei einer Reduktion des Marktmietpotenzials um 4.0%).

	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
Veränderung Marktmietpotenzial			
6.0%	5.2	386 000	7 808 700
4.0%	3.4	252 400	7 675 100
2.0%	1.7	126 200	7 548 900
0.0% (Bewertung per 31.12.2010)	–	–	7 422 700
(2.0%)	(1.7)	(126 200)	7 296 500
(4.0%)	(3.4)	(252 400)	7 170 300
(6.0%)	(5.2)	(386 000)	7 036 700
(8.0%)	(6.9)	(512 200)	6 910 500
(10.0%)	(8.6)	(638 400)	6 784 300

Die Sensitivität der Marktwerte bezüglich der Veränderung der laufenden Liegenschaftskosten für Betrieb und ordentlichen Unterhalt ist deutlich geringer als bezüglich der vorgenannten Faktoren. Der Einfluss veränderter Kosten für Sanierungen und Erneuerungen beziehungsweise der Erstellungskosten bei Projekten kann für die betroffenen Liegenschaften hingegen substantielle Auswirkungen auf den Marktwert haben. Da es sich hierbei über das Gesamtportfolio wiederum nur um eine beschränkte Anzahl betroffener Liegenschaften handelt, relativiert sich die diesbezügliche Sensitivität.

Gesamthaft wird eine Veränderung des Marktwerts des Gesamtportfolios von mehr als 5% innert Jahresfrist als wenig wahrscheinlich erachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
<p>Zürich, Hardstrasse, Maag-Areal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Arealüberbauung auf ehemaligem Industrieareal mit gemischter Nutzung (maximale Nutzfläche gesamt rund 124 600 m², wovon circa 26 800 m² Wohnungen). In verschiedenen Etappen realisierbare Neubauten und Umnutzungen, wovon als Erstes bis Sommer 2011 mit dem 126 m hohen Prime Tower, seinen beiden Annexgebäuden Cubus und Diagonal sowie dem Geschäftshaus Platform rund 68 000 m² Nutzfläche oder etwa 55% der maximal möglichen Nutzung realisiert werden. • Projektstand: Im November 2008 erfolgte die Grundsteinlegung für den Prime Tower, und am 07.07.2010 wurde das Richtfest gefeiert. Die Grundsteinlegung für das Gebäude Platform erfolgte am 22.08.2009; fast zeitgleich mit dem Prime Tower, nämlich am 08.07.2010, erfolgte das Richtfest. Per 31.12.2010 wurde in allen Gebäuden bereits an den Innenausbauten gearbeitet. Für das Projekt Maaghof, welches auf 23 700 m² Mietfläche rund 220 Wohnungen plus gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht, wurde im Januar 2011 das Baugesuch eingereicht. • Vermietungsstand ohne Maaghof, (Ertrag)*: 85% • Fertigstellung: Prime Tower und Nebengebäude: Juni 2011; Platform: Mai 2011
<p>Basel, Hochbergerstrasse 60, Stücki Business Park</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Revitalisierung einer Industriebrache. In fünf Etappen entsteht ein Gewerbe- und Bürohaus mit insgesamt zehn Etagen und rund 37 000 m² Mietfläche. Die multifunktionale Gebäudekonzeption bietet auch für die Life-Sciences-Branche ideale Voraussetzungen; so hat das aufstrebende Medizinaltechnikunternehmen Medartis hier auf rund 15 000 m² alle seine Aktivitäten konzentriert. • Projektstand: Nach dem Baubeginn im November 2007 wird das Gebäude in fünf gleich grossen Etappen realisiert, wovon heute vier fertig gestellt sind. Mit der Realisierung der fünften und letzten Etappe wurde im Frühjahr 2010 begonnen. Per 31.12.2010 befand sich der Rohbau kurz vor Fertigstellung. Die Liegenschaft umfasst zusätzlich einige Bestandesbauten sowie beträchtliche Ausnutzungsreserven. • Vermietungsstand (Ertrag)*: 55% • Fertigstellung: Bezug Etappen 1 bis 3 ab Juni 2009, weitere Bezüge gestaffelt; Fertigstellung August 2011

* Die Angaben zum Vermietungsstand (Ertrag) verstehen sich per 31.12.2010.

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 seit 2010 nach den generellen Kriterien zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen und Barwerttests wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen laufenden Baurechtsverträgen (Swiss Prime Site sowohl als Baurechtsnehmerin als auch als -geberin) um operatives Leasing handelt. Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin auf:

Baurechtsbelastete Liegenschaften

- Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus
- Basel, Messeplatz 12/Messeturm
- Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena
- Bern, Weltpoststrasse 5
- Biel, Solothurnstrasse 122
- Burgdorf, Industrie Buchmatt
- Conthey, Route Cantonale 4
- Conthey, Route Cantonale 11
- Dietikon, Zentralstrasse 12
- Dübendorf, Bahnhofstrasse 1
- Eyholz, Kantonsstrasse 79
- Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft

Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 10
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/CCL La Praille
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Locarno, Parking Centro
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Moosseedorf, Moosstrasse 21
 Moosseedorf, Moosstrasse 23
 Oberwil, Mühlemattstrasse 23
 Porrentruy, Rue Pierre-Péquignat 7, verkauft
 Spreitenbach, Fegistrasse 14–22
 Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
 Zürich, Limmattalstrasse 180

Eckdaten der Baurechte

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

Zukünftiger Baurechtszinsaufwand

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	3 411	3 042
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	13 643	12 169
Zinszahlungen ab 5 Jahren	191 573	188 293
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	208 627	203 504

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Baurechtszinsaufwand	2 886	1 793
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	2 886	1 793

Nutzungsrechte

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

Genève, Place Cornavin 10
 Zürich, Stadelhoferstrasse 22

Eckdaten der Nutzungsrechte

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

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin auf:

Basel, Hochbergerstrasse 62/Tankstelle
 Bellach, Gurzelenstrasse 2
 Burgdorf, Emmentalstrasse 14
 Dättwil, Mellingerstrasse 208, verkauft
 Frick, Hauptstrasse 21, verkauft
 Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft
 Gossau, Wilerstrasse 82
 Granges-Paccot, Route d'Agly 3
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Holderbank, Hauptstrasse 43
 Klus-Balsthal, Wengistrasse 1/Solothurnerstrasse
 Mägenwil, Weststrasse 6/Birrfeldstrasse Süd
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1
 Wetzikon, Hinwilerstrasse 11

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	202 m ² bis 4 013 m ²
Vertragsdauer	6 bis 75 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsertrag

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 663	1 978
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	6 650	7 912
Zinszahlungen ab 5 Jahren	22 026	28 576
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	30 339	38 467

Die Baurechtszinserträge wurden in den Mieterträgen verbucht.

Baurechtszinsertrag der Periode

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Im Mietertrag verbuchter Baurechtszinsertrag	1 874	337
Total Baurechtszinsertrag der Periode	1 874	337

22 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	438 728	–
Zugänge aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe vom 29.10.2009	–	435 237
Zugänge	3 269	1 548
Abgänge	(4)	(31)
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	2 803	–
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(155 046)	–
Transfer Abschreibungen und Wertminderungen	(16 919)	(1 783)
Positive «fair value»-Anpassung aufgrund Neubewertung	7 592	3 757
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	280 423	438 728
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	6 707	1 783
Wertminderungen	10 212	–
Transfer Abschreibungen und Wertminderungen	(16 919)	(1 783)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	280 423	438 728

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

Eine Wertminderung von CHF 10.212 Mio. [CHF 0.000 Mio.] war für die Liegenschaft Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy (CHF 10.042 Mio.) und für die Liegenschaft Froburgstrasse 1 in Olten (CHF 0.170 Mio.) notwendig. Der Grund bei der Liegenschaft Grand-Lancy lag in der Neubeurteilung des in die «fair value»-Bewertung eingeflossenen Mietertragspotenzials.

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

Die verwendeten realen Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 4.2 bis 5.0%. Diese Bewertungen werden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 273.857 Mio. [CHF 434.971 Mio.] gewesen.

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

23 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

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

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilen und Betriebs- einrich- tungen	31.12.2009 Total
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	–	–	–
Zugänge aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe vom 29.10.2009	13 189	14 657	27 846
Zugänge	156	1 983	2 139
Abgänge	–	(371)	(371)
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	13 345	16 269	29 614
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–	–
Abschreibungen während der Periode	464	639	1 103
Abgänge	–	(303)	(303)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	464	336	800
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	12 881	15 933	28 814

24 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

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

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken	31.12.2009 Total
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	–	–	–	–	–
Zugänge aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe vom 29.10.2009	36 130	4 481	5 650	22 797	69 058
Zugänge	–	477	–	–	477
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	36 130	4 958	5 650	22 797	69 535
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–	–	–	–
Amortisationen der Periode	–	423	47	–	470
Wertminderungen (Impairment)	–	592	–	–	592
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	1 015	47	–	1 062
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertminderungen	36 130	3 943	5 603	22 797	68 473

Impairment-Test für zahlungsmittelgenerierende Einheiten inklusive Goodwill und Markennamen

Zur Durchführung des Impairment-Tests werden der Goodwill und die Markennamen den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten von Swiss Prime Site, welche den operativen Segmenten entsprechen, zugeteilt.

Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Segment Detailhandel	36 010	36 130
Total Goodwill	36 010	36 130

Durch den Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG hat sich der Goodwill reduziert. Das Segment Detailhandel stellt ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basiert auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen waren die folgenden:

- Die Cashflows basierten unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf einem Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde eine konstante Wachstumsrate von 1.0% [1.0%] verwendet.
- Es kam ein Vorsteuerriskozinsatz von 9.4% [10.9%] zur Anwendung.

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

Markennamen

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Segment Detailhandel	22 797	22 797
Total Markennamen	22 797	22 797

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

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

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

25 LATENTE STEUERGUTHABEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Latente Steuerguthaben	–	7 750
Total latente Steuerguthaben	–	7 750

In den latenten Steuerguthaben wurden Steuereffekte aus Verlustvorträgen aktiviert, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Per Ende 2010 konnte der grösste Teil der Verlustvorträge verrechnet werden. Über die Berechnung der latenten Steuerguthaben orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

26 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	5 473	21 987
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	670	1 291
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 143	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	738 367	647 714
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	180 000	260 609
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	918 367	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	25 176	23 729
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	5 119	520
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 295	24 249
Anzahlungen Dritte	83 141	38 196
Anzahlungen Nahestehende	75	498
Total Anzahlungen	83 216	38 694
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	30 152	17 462
Passive Rechnungsabgrenzungen	57 833	116 118
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 126 006	1 128 124

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich grundsätzlich um Hypotheken. Zudem enthielt diese Position folgende Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe von CHF 175.942 Mio. [CHF 0.000 Mio.], welche im Juli 2011 zur Zahlung fällig wird und somit in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde:

Volumen	CHF 175.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2010 CHF 175.942 Mio.)
Zinssatz	4.25% p.a., zahlbar jährlich am 05.07.
Laufzeit	7 Jahre (05.07.2004–05.07.2011)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	1 879 265 (JEL04)

Im Vorjahr enthielt diese Position eine 2%-Wandelanleihe. Diese Wandelanleihe mit einem restlichen Ausgabebetrag von CHF 123.400 Mio. und einem Buchwert von CHF 123.352 Mio. wurde am 03.02.2010 zurückbezahlt.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um CHF 40.124 Mio. [CHF 39.550 Mio.] Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten), um CHF 5.133 Mio. [CHF 35.349 Mio.] Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie um Revisions- und Bewertungshonorare. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 2.833 Mio. [CHF 16.164 Mio.]. Zudem wurden CHF 3.000 Mio. [CHF 18.700 Mio.] für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe und der Umstrukturierung abgegrenzt.

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

27 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 2 759.124 Mio. [CHF 3 119.779 Mio.], einer [zwei] Anleihe[n] aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 203.868 Mio. [CHF 383.050 Mio.] und einer Wandelanleihe von CHF 293.359 Mio. [CHF 0.000 Mio.]. Die Wandelanleihe mit einem Zinssatz von 1.875% und einem Nennwert von CHF 300.000 Mio. wurde am 20.01.2010 emittiert.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 256.351 Mio. [CHF 3 502.829 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen, bewertet. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»); für das Vorjahr siehe Erläuterung 26 «Kurzfristige Verbindlichkeiten». Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge sowohl mit Drittbanken als auch mit nahestehenden Banken zu Marktkonditionen («at arm's length») abgeschlossen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite wird der jeweils maximal verfügbare Kreditbetrag von den Banken aufgrund der Bewertung der ihnen zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandrechte festgelegt und angepasst.

Die Erhöhung der Rahmenkredite beziehungsweise Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen fortlaufend auf der Basis des Liquiditätsplans. Die Geschäftsleitung (Chief Financial Officer) ist für die termingerechte Ausführung verantwortlich, und diese wird vom Verwaltungsrat überwacht.

Per Bilanzstichtag betrug der Fremdfinanzierungsgrad des Immobilienbestands 52.1% [54.6%].

Wandelanleihe

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

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2010 CHF 293.359 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

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

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

Anleihe

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

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2010 CHF 203.868 Mio.)
Zinssatz	4.625% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	8 Jahre (11.07.2005–11.07.2013)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	2 190 735 (JEL05)

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

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

28 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Latente Steuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	632 969	161 844
Erhöhung aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	–	480 594
Dekonsolidierung der Jelmoli Bonus Card AG	229	–
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	35 377	25 435
Abnahme durch Liegenschaftsverkäufe	(19 756)	(4 118)
Rückstellungen und sonstige Passiven	1 425	6 058
Steuersatzänderungen	(161)	(5 798)
Abnahme durch Schätzungsänderung der Haltedauer der Renditeliegenschaften	–	(31 046)
Total latente Steuerverpflichtungen am Ende der Periode	650 083	632 969

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf dem Liegenschaftsbestand geht von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wäre der Bestand der latenten Steuern auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 10% höher; bei einer Reduktion der Schätzung auf 10 Jahre wären die latenten Steuern rund 18% höher.

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

29 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2009	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(87 222)
Kapitalerhöhung vom 10.07.2009	4 480 000	18.80	84 224
Kapitalerhöhung vom 29.10.2009	24 235 116	18.80	455 620
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(190 291)
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841

Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt. Als Aktionär oder als Nutzniesser wird nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen. Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten mehr als den Grenzwert 33 ⅓% der stimmberechtigten Aktien erwirbt oder besitzt, muss ein Angebot für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft unterbreiten.

Die am 31.12.2010 gehaltenen 44 037 [245 982] eigenen Aktien sind nicht dividendenberechtigt. Somit besteht am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 831.168 Mio. [CHF 1 071.507 Mio.] aus 54 324 677 [54 122 732] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2009	8 000 000	22.20	177 600
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(27 200)
Aktienkapitalerhöhung vom 10.07.2009	(4 480 000)	18.80	(84 224)
Genehmigung der Wiedererhöhung durch die Generalversammlung vom 22.10.2009	4 480 000	18.80	84 224
Genehmigtes Kapital 31.12.2009	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Total genehmigtes Kapital 31.12.2010	8 000 000	15.30	122 400

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

Bedingtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital 01.01.2009	4 530 000	22.20	100 566
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(15 402)
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 22.10.2009	3 470 000	18.80	65 236
Bedingtes Kapital 31.12.2009	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Total bedingtes Kapital 31.12.2010	8 000 000	15.30	122 400

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 122.012 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 28.388 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Kapitalreserven	in CHF 1 000
Kapitalreserven 01.01.2009	137 414
Akquisition der Beteiligung an der Jelmoli Holding AG von Pelham Investments AG	265 440
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien vom 09.07.2009	5 809
Kaufpreiszahlung an Pelham Investments AG vom 10.07.2009	(84 224)
Kapitalerhöhung für Aktientausch aufgrund des Umtauschangebots vom 29.10.2009	903 394
Kapitalerhöhungskosten	(781)
Aktienbasierende Entschädigungen, 4 552 Aktien	266
Erwerb eigener Aktien, 108 Stück	(6)
Verkauf eigener Aktien, 1 226 945 Stück	69 613
Kapitalreserven 31.12.2009	1 296 925
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	5 408
Erhöhung aus Squeeze-out am 12.05.2010	32 154
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien vom 12.07.2010	160
Aktienbasierende Entschädigungen, 7 803 Aktien	517
Erwerb eigener Aktien, 721 664 Stück	(45 111)
Verkauf eigener Aktien, 5 137 Stück	332
Total Kapitalreserven 31.12.2010	1 292 047

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

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

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2009	–
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	3 757
Latente Steuern auf Neubewertungen	(601)
Minderheitsanteile	(51)
Neubewertungsreserven 31.12.2009	3 105
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	7 592
Latente Steuern auf Neubewertungen	(1 746)
Ausbuchung Minderheitsanteile bei Squeeze-out	51
Total Neubewertungsreserven 31.12.2010	9 002

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2009	711 839
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	187 408
Gewinnreserven 31.12.2009	899 247
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	235 041
Total Gewinnreserven 31.12.2010	1 134 288

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückgehaltenen Gewinnen seit der Gründung.

Minderheitsanteile	in CHF 1 000
Minderheitsanteile 01.01.2009	–
Minderheitsanteile aus Akquisition der Jelmoli-Gruppe	33 355
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	482
Minderheitsanteile 31.12.2009	33 837
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755
Ausbuchung Minderheitsanteile aus Squeeze-out	(32 205)
Auflösung Minderheitsanteile aus Veräusserung der Jelmoli Bonus Card AG	(2 387)
Total Minderheitsanteile 31.12.2010	–
Total Eigenkapital	3 267 178

Die Generalversammlung vom 21.04.2010 traf folgende Beschlüsse:

Eine Nennwertrückzahlung von CHF 3.50 von CHF 18.80 auf CHF 15.30 pro Aktie. Das der Herabsetzung unterliegende Aktienkapital besteht aus den bereits vor der Generalversammlung ausgegebenen 54 368 714 Aktien.

Die Kapitalherabsetzung wurde am 12.07.2010 vollzogen. Der Herabsetzungsbetrag belief sich auf CHF 190.291 Mio.

30 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
2010	–	283 585
2011	68 948	10 625
2012	–	–
Total zukünftige Verpflichtungen	68 948	294 210

Am 11.12.2006 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 15.05.2009 ein Nachtrag über total CHF 75.385 Mio. unterzeichnet zur Erstellung der Geschäftsliegenschaft Stückli Business Park mit fünf Gebäuden an der Hochbergerstrasse in Basel. Bis zur Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 10.357 Mio. [CHF 22.355 Mio.] an.

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

Am 19.12.2007 wurde mit der ARGE Losinger/Steiner ein Totalunternehmervertrag über CHF 248.200 Mio. zur Erstellung des Prime Tower inklusive der Annexbauten Cubus und Diagonal auf dem Maag-Areal in Zürich West abgeschlossen. Bis zur Fertigstellung im Juni 2011 fallen Zahlungen von CHF 34.200 Mio. [CHF 138.200 Mio.] aus diesem Totalunternehmervertrag an.

Am 08.02.2008 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag im Betrag von CHF 80.350 Mio. für die Erstellung des Gebäudes Platform auf dem Maag-Areal in Zürich West unterzeichnet. Bis zur Fertigstellung im Mai 2011 fallen noch Zahlungen von CHF 20.891 Mio. [CHF 57.049 Mio.] aus dem Totalunternehmervertrag an.

Von Sommer 2009 bis Herbst 2010 wurde das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Seidengasse 1 in Zürich mit einem Investitionsvolumen von CHF 42.400 Mio. umfassend renoviert und qualitativ verbessert. Die Aufträge an die Unternehmer erfolgten einzeln. Im Jahr 2011 fallen Restzahlungen im Betrag von CHF 3.500 Mio. [CHF 24.000 Mio.] an.

Die Gruppengesellschaft Tivona 009 AG hält 31.0% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärsbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR betrug per 31.12.2010 CHF 0.971 Mio. (Stand Abschluss 2009).

Operative Leasingvereinbarungen

Neben den in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» erwähnten Verpflichtungen für operative Leasingvereinbarungen bestehen folgende künftige Verpflichtungen für Fahrzeugleasing innerhalb der Jelmoli-Gruppe:

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	107	470
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	118	1 024
Zinszahlungen ab 5 Jahren	–	–
Total zukünftige Leasingzahlungen	225	1 494

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.256 Mio. [CHF 0.066 Mio.] Leasingaufwand für Fahrzeuge und Mieten für Büromaschinen im «Sonstigen Betriebsaufwand» erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

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

31 ANGABEN ZU VERPFÄNDETEN AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
«Fair value» der betroffenen Renditeliegenschaften	7 065 030	6 087 675
«Fair value» der betroffenen Betriebsliegenschaften	241 785	–
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 415 014	4 880 511
«Fair value» der betroffenen Festgeldanlagen	–	15 500
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 501 548	3 890 912

Ferner waren 1 214 981 der von Swiss Prime Site AG am 31.12.2009 gehaltenen Aktien der Jelmoli Holding AG verpfändet für die Finanzierung der Barabgeltung an Pelham Investments AG. Diese Aktien wurden per 22.01.2010 wieder frei.

32 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden 50% ihres Honorars per Ende Jahr in Aktien der Swiss Prime Site AG ausbezahlt. Der entsprechende Aufwand wurde als aktienbasierende Entschädigung ausgewiesen. Die Anzahl der Aktien wurde anhand des Schlusskurses per Ende des Vorjahrs von CHF 58.00 [CHF 50.80], bereinigt um 10% auf CHF 52.20 [CHF 45.72], bestimmt. Den aktienbasierenden Entschädigungen wurde die so berechnete Aktienmenge mit dem Stichtagskurs von CHF 68.80 [CHF 58.50] belastet.

In Anhang 9 «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung» zum Einzelabschluss der Swiss Prime Site AG ist eine namentliche Aufstellung der einzelnen Honorare an Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder ersichtlich.

Das Grundhonorar wird in der folgenden Tabelle brutto dargestellt, das heisst vor Abzug der ordentlichen Sozialbeiträge. Unter «Übrige Entschädigungen» werden die Spesen ausgewiesen, welche den Verwaltungsräten und der Geschäftsleitung in Form von Pauschalspesen entrichtet wurden. Im Zusatzhonorar des Vorjahrs war das von der Jelmoli-Gruppe bezahlte Honorar an Swiss Prime Site-Verwaltungsräte für die Zeit vom 29.10.2009 bis 31.12.2009 von CHF 0.080 Mio. enthalten.

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

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Grundhonorar an Verwaltungsratsmitglieder inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	588	316
Zusatzhonorar	–	380
Aktienbasierende Entschädigungen	537	266
Übrige Entschädigungen	48	39
Total Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats, brutto	1 173	1 001

Das aktienbasierende Grundhonorar berechnete sich aus 7803 [4 552] Aktien zu CHF 68.80 [CHF 58.50]. Es wurden in der laufenden Periode wie auch in der Vorperiode keine separaten Abgangsentschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Im Vorjahr wurden aufgrund des Mehraufwands für die Erarbeitung des Übernahmeangebots an die Aktionäre der Jelmoli Holding AG und alle Verhandlungen gesamthaft zusätzliche Honorare von CHF 0.380 Mio. ausgerichtet.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Grundhonorar an Mitglieder der Geschäftsleitung inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	–	30
Übrige Entschädigungen	8	8
Total Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung, brutto	8	38

Die ausgewiesenen Entschädigungen beinhalteten Spesen von CHF 0.008 Mio. [CHF 0.008 Mio.] sowie im Vorjahr Honorare für die Funktionen als Mitglied des Anlageausschusses und als Sekretär des Verwaltungsrats [CHF 0.030 Mio.].

Optionen

Es sind keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Zurzeit sind keine Organdarlehen ausstehend.

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

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel	7 389	31 925
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 609	164
Kontokorrentforderungen	8 194	5 016
Total Aktiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	20 192	37 105
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670	1 291
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	180 000	260 652
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5 119	520
Anzahlungen	75	498
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 033	17 038
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	620 175	613 543
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 232	1 038
Total Passiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	812 304	894 580

Erfolgspositionen gegenüber der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Mietertrag	18 270	20 108
Übriger betrieblicher Ertrag	3	–
Bankzinsen	57	29
Zinsertrag Swaps	358	–
Total Erträge von der Credit Suisse-Gruppe	18 688	20 137
Direkter betrieblicher Aufwand für Drittleistungen	9 077	4 147
Verrechnete Lohnkosten für Administration, Miete Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe	132	142
Management Fee	20 490	12 215
Beratungen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Umtauschangebot für Jelmoli-Aktionäre	–	26 042
Übriger Verwaltungsaufwand	243	–
Hypothekar- und Darlehenszinsen	21 445	25 006
Bankzinsen	238	92
Zinsaufwand Swaps	3 892	–
Verkaufs- und Kaufkommissionen	6 354	1 625
Baukommissionen	3 611	3 703
Bautreuhand	–	430
Total Aufwendungen an die Credit Suisse-Gruppe	65 482	73 402

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

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

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

Gegenüber der Pensionskasse und der Wohlfahrtsstiftung der ehemaligen Jelmoli-Gruppe bestanden Kontokorrentforderungen von CHF 0.167 Mio. [CHF 2.020 Mio.].

Übrige Transaktionen mit Nahestehenden

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2010	01.01.–31.12.2009
Investitionen in Renditeliegenschaften	–	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften	189 122	101 568
Total übrige Transaktionen mit Nahestehenden	189 122	101 568

Investitionen gegenüber Nahestehenden wurden weder in der Berichtsperiode noch in der Vorperiode getätigt. Die Devestitionen von Renditeliegenschaften enthielten 13 Verkäufe [ein Verkauf] von CHF 189.122 Mio. [CHF 101.568 Mio.], an die Credit Suisse Anlagengestiftung, Zürich – Real Estate Switzerland respektive Real Estate Switzerland Commercial: Mellingerstrasse 208 in Dättwil, Hauptstrasse 21 in Frick, Kriegstettenstrasse 14 inklusive Tankstelle in Gerlafingen, Geissensteinring 45/Tribschenstrasse 60 in Luzern, Tribschenstrasse 54 in Luzern, Tribschenstrasse 56, 60 in Luzern, Zeughausgasse 22 in St. Gallen, Bernstrasse 160–164 in Zollikofen, Dörflistrasse 120 in Zürich, Freischützgasse 14 in Zürich, Parking Nordhaus in Zürich sowie Reitergasse 9, 11 in Zürich [Pizol-Center, in Mels].

33 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2010	31.12.2009
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli EKZ AG, Olten, CH*	Immobilien-gesellschaft	487	487
Jelmoli Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL**	Beteiligungsgesellschaft	90	90
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	225 000	225 000
Tivona 009 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	100	100
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der Jelmoli EKZ AG*			
Immobilien AAA Projekte AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Liegenschaften Eins AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	250
Société Immobilière Grand Trèfle U SA, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft	–	50
Tivona Pi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona Sigma AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 100
Tivona Terra AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	2 850
Tivona Xi AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Tivona 033 AG, Egg, CH	Immobilien-gesellschaft	–	3 600
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der Jelmoli Immobilien AG			
Au Grand Passage-Innovation SA, Genève, CH	Immobilien-gesellschaft	–	10 000
Bastra SA, Carouge, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 000
Jelmoli Real Estate Services AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	400
Jelmoli Liegenschaften Zwei AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100
Jelmoli Services AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft	–	1 300
Regina Kaufhaus AG, Zürich, CH	Immobilien-gesellschaft	–	1 500
Retail Immobilien AG, St. Gallen, CH	Immobilien-gesellschaft	–	22 400

* vormals Jelmoli EKZ St. Gallen AG
 ** seit Januar 2011 in Liquidation

Beteiligungen		Zweck	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2009 Aktienkapital in CHF 1 000
Folgende Gesellschaft fusionierte rückwirkend per 01.01.2010 mit der SPS Beteiligungen Alpha AG				
Jelmoli Holding AG, Zürich, CH	Beteiligungsgesellschaft		–	42 879
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der SPS Immobilien AG				
Société Immobilière Rue Céard No. 14, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft		–	50
SPS Immobilien Residenz AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft		–	36 000
Folgende Gesellschaften fusionierten rückwirkend per 01.01.2010 mit der Tivona 009 AG				
Crispart SA, Basel, CH	Beteiligungsgesellschaft		–	100
ECIF SA, Lausanne, CH	Immobilien-gesellschaft		–	50
Jelmoli Eta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Jelmoli Jota AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Jelmoli Omikron AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Jelmoli Phi AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Jelmoli Real Estate Development AG, Basel, CH	Dienstleistungsgesellschaft		–	100
Jelmoli 038 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Niesenpark AG, Heimberg, CH	Immobilien-gesellschaft		–	1 200
Tivona Alpha AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Beta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Chi AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Delta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Epsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Gamma AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Kappa AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Lambda AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Mü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Nü AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Omega AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Parta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Parta II AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Parta III AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Psi AG, Basel, CH	Beteiligungsgesellschaft		–	100
Tivona Rho AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Tau AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Theta AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Ypsilon AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona Zeta AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 031 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 032 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 034 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 035 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 036 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 039 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 040 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 041 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Tivona 042 AG, Basel, CH	Immobilien-gesellschaft		–	100
Dekonsolidierte Beteiligung 72.5% aufgrund der Veräusserung am 28.05.2010				
Jelmoli Bonus Card AG, Zürich, CH	Dienstleistungsgesellschaft		–	7 500

Beteiligungen	Zweck	31.12.2010	31.12.2009
		Aktienkapital in CHF 1 000	Aktienkapital in CHF 1 000
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

34 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)*	31.12.2010	31.12.2009
	Beteiligungsquote in %	Beteiligungsquote in %
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	5.0	n.a.
Wecken Klaus R., Bettingen	4.7	5.4
Fust Walter, Freienbach	4.7	4.1
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	n.a.	3.0
Franklin Resources, Inc., Fort Lauderdale, Florida	n.a.	4.5
Pelham Investments AG, Baar	n.a.	8.2

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

35 RISIKOMANAGEMENT

Grundlagen

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

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

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

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

Risikoarten

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

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

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

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

Spezifische Immobilienrisiken

Die üblichen Immobilienrisiken werden durch entsprechende Versicherungen abgesichert.

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

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

Im Zusammenhang mit Bauaktivitäten bestehen verschiedene Risiken, zum Beispiel:

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

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

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

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

Marktrisiko und Diversifikation

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

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

Zur Diversifikation von Investitionsrisiken gelten folgende Richtlinien:

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

Bewertungsrisiken

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

Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel

Im Detailhandel begegnet Jelmoli – The House of Brands diesen Risiken mit einem vorausschauenden, strukturierten Markt-Research sowie durch periodische Überprüfung und Anpassung der Strategie. Ein kompetenter Auftritt am Markt mit einem attraktiven Sortiment und zusätzlichen, Mehrwert stiftenden Leistungen sowie ein optimaler Standort sind Voraussetzung für das Bestehen in diesem sehr dynamischen Umfeld. Jelmoli – The House of Brands verfügt über einen erstklassigen Standort. Der optimale Sortiments- und Leistungsmix wird ständig überprüft und den Markttrends und dem damit verbundenen Nachfrageverhalten der Konsumenten angepasst, damit die Attraktivität dieser Lage jederzeit erhalten bleibt.

Regulatorische und steuerliche Risiken

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

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

Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing

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

Risikoüberwachung

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

- Verwaltungsrat
- Audit Committee
- internes Risk Management

36 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	8 009	88 257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97 486	166 960
Kontokorrentforderungen	8 235	7 126
Andere Forderungen	249	4 694
Langfristige Finanzanlagen*	2 029	3 147
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	116 008	270 184
Wertschriften	1 285	1 329
Derivate mit positivem «fair value»	–	142
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	1 285	1 471
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 143	23 278
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	918 367	908 323
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 295	24 249
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 256 351	3 502 829
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 211 156	4 458 679
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	17 411	9 228
Total zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	17 411	9 228

* ohne Derivate

Finanzielles Risikomanagement

Siehe dazu auch die Ausführungen im Anhang der Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG (Anhang 10 «Risikomanagement»).

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

- das Immobilienportfolio darf im Durchschnitt mit maximal 65% Fremdkapital finanziert werden
- es wird eine Eigenkapitalquote von 40% angestrebt; der Verwaltungsrat kann einer Unterschreitung dieser Quote zustimmen
- langfristig betrachtet, wird eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6 bis 8% angestrebt
- die Finanzschulden mit Restlaufzeiten unter einem Jahr sollen maximal 50% der Finanzschulden betragen
- ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden wird angestrebt

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen

in %	31.12.2010	31.12.2009
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	52.1	54.6
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio	40.6	43.3
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	21.9	17.2
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	26.7	41.5
Eigenkapitalquote	39.3	37.8
Fremdkapitalquote	60.7	61.8
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	7.2	10.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	4.3	4.3

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

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

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

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

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

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

in CHF 1 000	31.12.2010 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 143	6 143	6 143	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	918 367	919 195	561 381	357 814	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30 295	30 295	30 295	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 256 351	3 705 154	58 326	51 940	527 570	1 720 770	1 346 548
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 211 156	4 660 787	656 145	409 754	527 570	1 720 770	1 346 548
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	17 411	16 886	3 970	3 882	6 250	3 149	(365)
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	17 411	16 886	3 970	3 882	6 250	3 149	(365)
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 228 567	4 677 673	660 115	413 636	533 820	1 723 919	1 346 183
– davon Zinszahlungen Finanzver- bindlichkeiten Dritte		357 429	46 064	38 949	69 678	128 181	74 557
– davon Zinszahlungen Finanzver- bindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		96 096	10 418	10 087	19 115	41 985	14 491
Total Zinszahlungen		453 525	56 482	49 036	88 793	170 166	89 048
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 370 649	403 050	340 543	396 952	1 269 604	960 500
– davon Amortisationszahlungen Finanz- verbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		800 175	160 175	20 175	41 825	281 000	297 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 170 824	563 225	360 718	438 777	1 550 604	1 257 500

in CHF 1 000	31.12.2009 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23 278	23 278	23 278	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	908 323	912 115	767 671	144 444	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24 249	24 249	24 249	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 502 829	3 962 502	39 067	66 132	1 024 285	1 461 292	1 371 726
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 458 679	4 922 144	854 265	210 576	1 024 285	1 461 292	1 371 726
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	9 228	38 628	3 773	3 714	7 512	18 799	4 830
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	9 228	38 628	3 773	3 714	7 512	18 799	4 830
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 467 907	4 960 772	858 038	214 290	1 031 797	1 480 091	1 376 556
– davon Zinszahlungen Finanzver- bindlichkeiten Dritte		353 851	30 674	56 484	73 293	128 748	64 652
– davon Zinszahlungen Finanzver- bindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		109 683	9 512	12 124	19 248	46 336	22 463
Total Zinszahlungen		463 534	40 186	68 608	92 541	175 084	87 115
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 536 887	558 277	89 486	881 744	1 062 769	944 611
– davon Amortisationszahlungen Finanz- verbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		874 195	208 275	52 482	50 000	223 438	340 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 411 082	766 552	141 968	931 744	1 286 207	1 284 611

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.9 [3.4] Jahre.

Währungsrisiken

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

Kreditrisiken

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

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

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

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

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	8 009	88 257
Wertschriften	1 285	1 329
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97 486	166 960
Kontokorrentforderungen	8 235	7 126
Andere Forderungen	249	4 694
Langfristige Finanzanlagen*	2 029	3 147
Derivate mit positivem «fair value»	–	142
Maximales Kreditrisiko	117 293	271 655

* ohne Derivate

Zinsrisiken

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

Per Bilanzstichtag bestehen folgende fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente:

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	688	3 289
Finanzverbindlichkeiten	3 740 366	4 028 525
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	3 739 678	4 025 236
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	8 009	88 257
Finanzverbindlichkeiten	430 458	382 556
Überschuss variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	422 449	294 299

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf die Erläuterungen 26 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 27 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	davon ggb.		davon ggb.	
	31.12.2010	Nahe-stehenden	31.12.2009	Nahe-stehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	2 497 958	345 000	2 530 073	346 275
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	675 050	285 000	711 394	315 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.75%	335 153	118 153	471 401	160 438
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	93 372	52 022	94 032	52 482
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	569 291	–	604 182	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 170 824	800 175	4 411 082	874 195

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

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

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

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

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

in CHF 1 000	2010	2009
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	158	(1 109)
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	1 239	1 243

Derivate und Hedge Accounting

Swiss Prime Site setzt verschiedene Derivate (Swaps und Caps) zwecks teilweiser Zinsfixierung von variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ein. Es wird kein Hedge Accounting im Sinn von IAS 39 angewendet. Die Swaps werden auf einer Nettobasis beglichen.

Sonstiges Preisrisiko

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

Eine Veränderung des «fair value» von Wertschriften im Umfang von 10% hätte den Gewinn um CHF 0.129 Mio. [CHF 0.133 Mio.] erhöht beziehungsweise reduziert. Der «fair value» der Wertschriften entspricht dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

«Fair value»

Die Buchwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente entsprechen annähernd ihren «fair value». Die «fair value» der ausstehenden Anleihen der SPS Beteiligungen Alpha AG (vor Fusion der Jelmoli Holding AG), basierend auf dem Börsenkurs per 31.12.2010, betragen CHF 178.168 Mio. [CHF 180.863 Mio.] (JEL04) beziehungsweise CHF 213.700 Mio. [CHF 214.000 Mio.] (JEL05). Der «fair value» der ausstehenden 1.875% Swiss Prime Site-Wandelanleihe 2010–2015 über CHF 300.000 Mio., basierend auf dem Börsenkurs per Bilanzstichtag, betrug CHF 318.000 Mio. [ausstehende 2.0%-Wandelanleihe 2005–2010 CHF 123.660 Mio.].

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

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

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

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

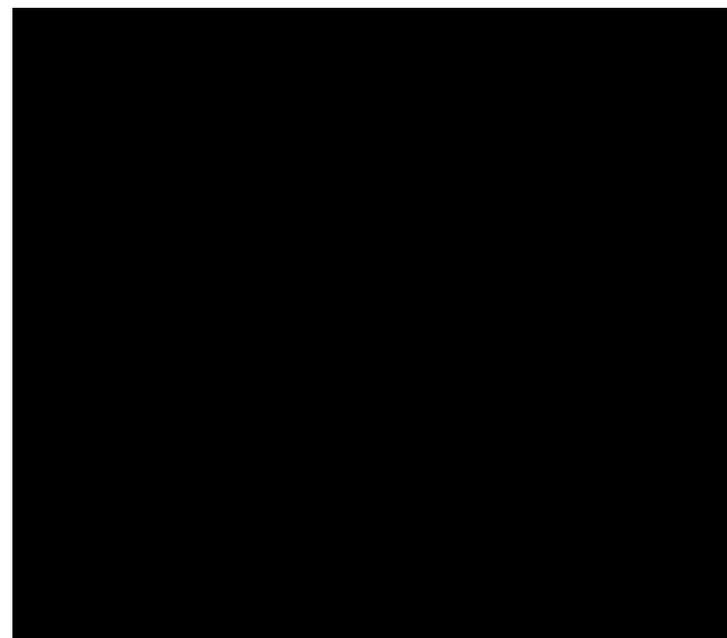
in CHF 1 000	31.12.2009 Stufe 1	31.12.2009 Stufe 2	31.12.2009 Total
Wertschriften	1 329	–	1 329
Derivate mit positivem «fair value»	–	142	142
Zwischentotal	1 329	142	1 471
Derivate mit negativem «fair value»	–	(9 228)	(9 228)
Total per 31.12.2010	1 329	(9 086)	(7 757)

37 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 07.03.2011 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 19.04.2011.

Die Jemoli Holding AG hatte im März 2009, das heisst noch vor der Akquisition durch Swiss Prime Site AG, ihre Beteiligung an der Athris Holding AG durch einen Spin-off abgespalten. Vor diesem Spin-off brachte Jelmoli durch Sacheinlage unter anderem eine Algerien-Investition in die Athris Holding AG ein. Nach der Übernahme der Jelmoli-Gruppe durch Swiss Prime Site bestand eine unterschiedliche Rechtsauffassung, ob die Abwicklung nach algerischem Recht rechtmässig erfolgt sei. Im Februar 2011 hat Swiss Prime Site im Sinne eines Vergleichs das Eigentum an der Algerien-Investition übernommen. Wirtschaftlich beträgt diese Position weniger als CHF 10 Mio. und hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31.12.2010 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernjahresrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31.12.2010 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang Seiten 124 bis 131, für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Zürich, 07.03.2011
KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Claudius Rüeeggesser
Zugelassener Revisionsexperte

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2010	01.01.– 31.12.2009
Betrieblicher Ertrag			
Beteiligungsertrag	4	242 000	66 500
Übriger betrieblicher Erfolg		162	–
Total betrieblicher Ertrag		242 162	66 500
Betriebsaufwand			
Personalaufwand	9	1 569	1 250
Sonstiger Aufwand		4 822	31 532
Total Betriebsaufwand		6 391	32 782
Betriebsergebnis		235 771	33 718
Finanzerfolg			
Finanzaufwand	3/5	70 245	71 456
Finanzertrag		34 472	37 111
Total Finanzerfolg		35 773	34 345
Abschreibungen			
Abschreibung Kosten Wandelanleihe	3	1 220	578
Total Abschreibungen		1 220	578
Unternehmenserfolg (vor Steuern)		198 778	(1 205)
Ertragssteuern		1 800	–
Jahresgewinn/(Jahresverlust)	12	196 978	(1 205)

BILANZ

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Aktiven			
Flüssige Mittel		510	5 253
Wertschriften, Aktien der Swiss Prime Site AG	5	46	5 168
Wertschriften, diverse		116	100
Übrige Forderungen			
– gegenüber Dritten		829	8
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		30	67
– gegenüber Konzerngesellschaften		62 000	22 000
Total Umlaufvermögen		63 531	32 596
Aktiviertete Finanzierungskosten	3	4 979	196
Finanzanlagen			
– Beteiligungen	4	4 029 072	3 993 515
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		1 235 763	1 014 813
Total Anlagevermögen		5 264 835	5 008 328
Total Aktiven		5 333 345	5 041 120
Passiven			
Finanzverbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten	3	444 550	228 400
– gegenüber Nahestehenden		91 000	257 000
Fällige Dividenden		40	21
Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		8 660	21 681
– gegenüber Nahestehenden		3 007	84
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		547 257	507 186
Wandelanleihe	3	300 000	–
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		1 213 791	1 287 500
– gegenüber Nahestehenden		620 175	601 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		2 133 966	1 888 500
Total Fremdkapital		2 681 223	2 395 686
Aktienkapital		831 841	1 022 132
Allgemeine gesetzliche Reserven			1 406 326
– aus Kapitaleinlagen*	12	1 280 890	
– aus Gewinnreserven	5/12	142 808	
Reserven für eigene Aktien			15 033
– aus Kapitaleinlagen*	12	1 165	
– aus Gewinnreserven	5/12	1 496	
Freie Reserven	12	159 729	149 728
Bilanzgewinn	12	234 193	52 215
Total Eigenkapital**		2 652 122	2 645 434
Total Passiven		5 333 345	5 041 120

* Die Bestätigung über die Reserven aus Kapitaleinlagen von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) ist zurzeit noch ausstehend.

** Die Reserven des Berichtsjahrs wurden infolge der Einführung des Kapitaleinlageprinzips per 01.01.2011 in Reserven aus Kapitaleinlagen und Gewinnreserven aufgeteilt.

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

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

2 BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Am Bilanzstichtag waren keine Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen belastet. Im Vorjahr waren 1 214 981 der von Swiss Prime Site AG gehaltenen Aktien der Jelmoli Holding AG verpfändet für die Finanzierung der Barabgeltung an Pelham Investments AG. Diese Aktien wurden per 22.01.2010 wieder frei.

3 WANDELANLEIHE

Am 03.02.2005 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

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

Diese Wandelanleihe wurde am 03.02.2010 vollständig zurückbezahlt.

Am 20.01.2010 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2010 CHF 300.000 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich per 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89 (am 31.12.2010 CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

4 BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	01.01.– 31.12.2010 Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2009 Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000
SPS Beteiligungen Alpha AG Beteiligungsgesellschaft Olten, CH	650 000	100.0	62 000	22 000
Jelmoli Holding AG* Beteiligungsgesellschaft Zürich, CH	–	–	180 000	–
SPS Finance Limited Finanzierungsgesellschaft Jersey, liquidiert per 30.12.2009	–	–	–	44 500

* Jelmoli Holding AG fusionierte rückwirkend per 01.01.2010 mit der SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten.

Die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 62.000 Mio. wurde von der Generalversammlung beschlossen. Zeitgleich wurden die Dividendenerträge in der Swiss Prime Site AG als Forderungen beziehungsweise Beteiligungsertrag verbucht. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen werden und der Beschluss zur Dividendenzahlung gefasst wurde.

Eine Liste der Tochtergesellschaften befindet sich in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften» der Konzernrechnung.

5 EIGENE AKTIEN

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 659 [89 100] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2010 Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2009 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien am 01.01.	–	89 100	–	1 708 529
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	62.87	494 012	57.47	108
Aktienbasierende Entschädigungen in der Berichtsperiode	68.80	(7 803)	58.50	(4 552)
Umtausch der restlichen angedienten Jelmoli-Aktien (Squeeze-out am 12.05.2010)	61.87	(574 650)	–	–
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	–	–	56.61	(1 614 985)
Bestand eigener Aktien am 31.12.	–	659	–	89 100

Der Erfolg aus der Wertveränderung der eigenen Aktien wurde im Finanzerfolg ausgewiesen. SPS Beteiligungen Alpha AG kaufte eigene Aktien (233 652 Stück) vorwiegend für die Ablösung der Mitarbeiteroptionen der ehemaligen Jelmoli-Gruppe (342 019 Stück) und verkaufte zudem 5 137 Stück.

6 BEDINGTES KAPITAL

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 stimmte einer Erhöhung des bedingten Kapitals um 3 470 000 Aktien auf 8 000 000 Aktien zu. Somit beträgt das bedingte Kapital CHF 122.400 Mio. [CHF 150.400 Mio.]. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 122.012 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 28.388 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden.

7 GENEHMIGTES KAPITAL

Für die Kapitalerhöhung vom 10.07.2009 wurden CHF 84.224 Mio. des genehmigten Kapitals verwendet, um die Kaufpreisteilzahlung (Aktienanteil) an Pelham Investments AG zu begleichen. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 22.10.2009 genehmigte eine Wiedererhöhung des genehmigten Kapitals auf 8 000 000 Aktien beziehungsweise auf CHF 122.400 Mio. [CHF 150.400 Mio.]. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 22.10.2011 das Aktienkapital entsprechend zu erhöhen.

8 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

in CHF 1 000	Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungspräsident	Dr. Thomas Wetzol, Verwaltungsratsvizepräsident	Christopher M. Chambers, Verwaltungsmitglied	Dr. Bernhard M. Hammer, Verwaltungsmitglied	Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsmitglied	Mario F. Seris, Verwaltungsmitglied	Klaus R. Wecken*, Verwaltungsmitglied	Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	Hanspeter Grüninger**, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands	Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	Peter Wullschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär VR	Total
01.01.–31.12.2010												
Grundhonorar in bar	125	63	55	55	55	55	-	-	-	-	-	408
Aktienbasierende Entschädigungen	165	82	72	72	73	73	-	-	-	-	-	537
Honorar Audit Committee	-	-	20	20	30	20	-	-	-	-	-	90
Honorar Compensation Committee	15	20	-	-	-	15	-	-	-	-	-	50
Honorar Anlageausschuss	-	20	-	20	-	-	-	-	-	-	-	40
Beiträge AHV/IV	(15)	(10)	(8)	-	(8)	-	-	-	-	-	-	(41)
Quellensteuern	-	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26)
Spesenpauschale	6	6	6	6	6	6	12	5	-	-	3	56
Nettohonorar 2010	296	181	119	173	156	169	12	5	-	-	3	1 114
01.01.–31.12.2009												
Grundhonorar in bar	75	37	6	30	30	30	-	-	-	-	15	223
Aktienbasierende Entschädigungen	97	48	7	38	38	38	-	-	-	-	-	266
Zusatzhonorar	100	50	42	70	68	50	-	-	-	-	-	380
Honorar Audit Committee	-	-	3	15	15	15	-	-	-	-	-	48
Honorar Compensation Committee	10	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	30
Honorar Anlageausschuss	-	15	-	15	-	-	-	15	-	-	-	45
Beiträge AHV/IV	(14)	(9)	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	(30)
Quellensteuern	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)
Spesenpauschale	6	6	1	11	6	6	2	5	-	-	3	46
Nettohonorar 2009	274	157	45	179	150	149	2	20	n.a.	-	18	994

* seit 22.10.2009

** seit 01.04.2010

Aktienbesitz der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitung

	31.12.2010 Anzahl Aktien	31.12.2009 Anzahl Aktien
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	16 111	13 717
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	2 529	1 332
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	32 715	29 644
Dr. Bernhard M. Hammer, Verwaltungsratsmitglied	4 613	3 560
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	13 288	9 635
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	1 200	1 200
Klaus R. Wecken*, Verwaltungsratsmitglied	2 568 561	2 943 561
Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	18 149	14 179
Hanspeter Grüninger**, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands	–	–
Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	3 500	3 750
Peter Wullschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	6 500	4 600
Total	2 667 166	3 025 178

* seit 22.10.2009

** seit 01.04.2010

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

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

10 RISIKOMANAGEMENT

Der Verwaltungsrat hat in Zusammenarbeit mit dem Audit Committee, dem Compensation Committee und der Geschäftsleitung die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Im Anhang zur Konzernrechnung in Erläuterung 35 «Risikomanagement» ist die Handhabung der Risiken näher erläutert. Nachfolgend sind die wichtigsten Risiken kurz zusammengefasst.

Die grössten Risiken, denen die Swiss Prime Site AG unterliegt, sind einerseits der Markt für Immobilien und andererseits die Veränderung des Zinsmarkts. Der Immobilienmarkt wird unter Zuhilfenahme einer Marktwertsensitivitätsanalyse, welche durch Wüest & Partner AG erstellt wurde, durch den Verwaltungsrat beurteilt. Die Sensitivitätsanalyse ist in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» dargestellt.

Das Zinsrisiko wird minimiert, indem vorwiegend Hypotheken mit festen Zinssätzen und einer ausgewogenen Laufzeit abgeschlossen werden. Für kurzfristige Verpflichtungen wird mit einer Zinsschwankung bis zu einem halben Prozent gerechnet. In Erläuterung 36 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» ist eine Aufstellung der möglichen Zinsschwankungen ausgewiesen.

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

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

11 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

	31.12.2010 Beteiligungsquote in %	31.12.2009 Beteiligungsquote in %
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)*		
Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich	5.0	n.a.
Wecken Klaus R., Bettingen	4.7	5.4
Fust Walter, Freienbach	4.7	4.1
Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich	n.a.	3.0
Franklin Resources, Inc., Fort Lauderdale, Florida	n.a.	4.5
Pelham Investments AG, Baar	n.a.	8.2

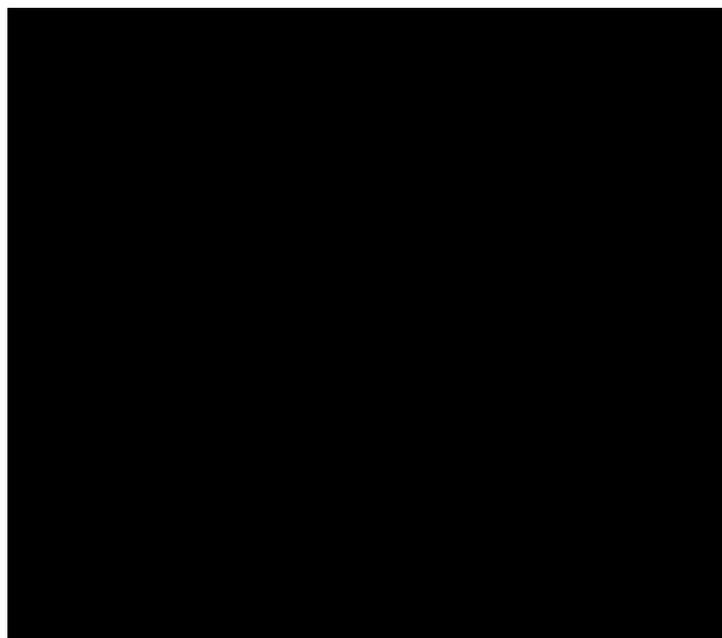
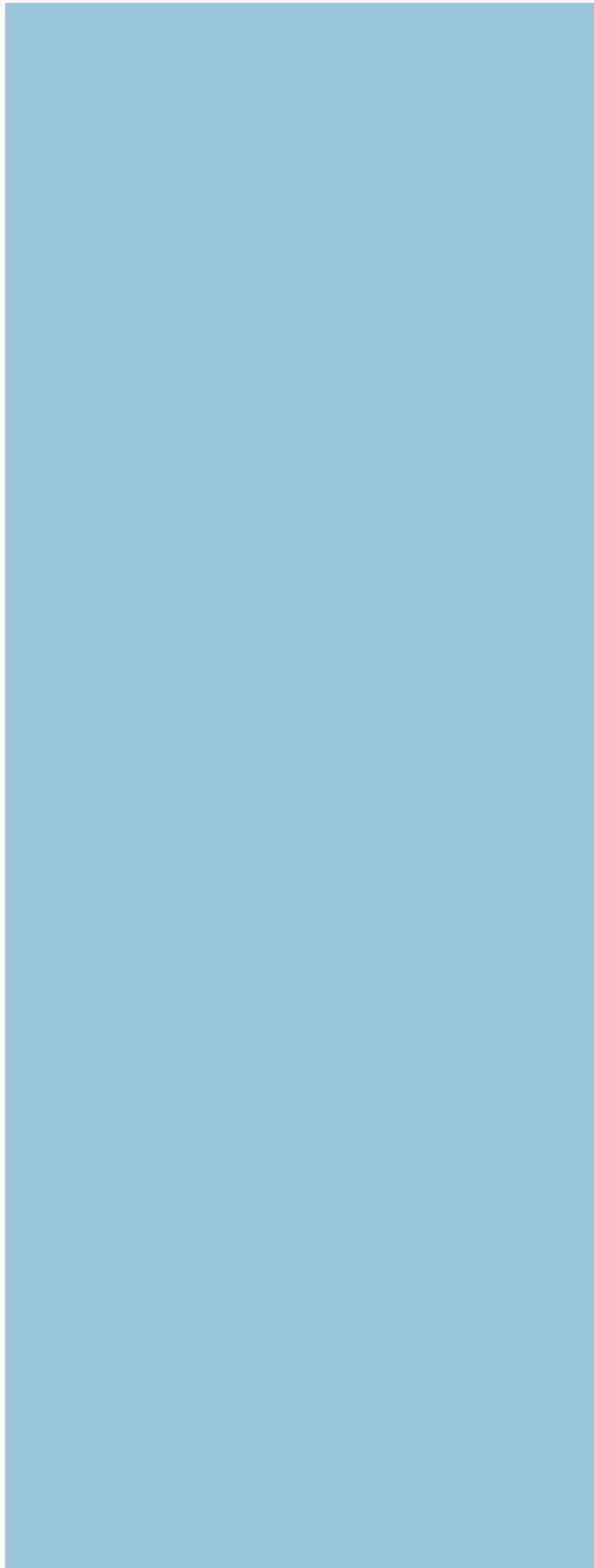
* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

12 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31.12.2010 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 234.193 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2010	31.12.2009
Vortrag aus dem Vorjahr	37 215	53 420
Zuweisung an die Reserven für eigene Aktien	–	–
Jahresgewinn/(Jahresverlust)	196 978	(1 205)
Total Bilanzgewinn	234 193	52 215
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	–	5 000
Zuweisung an die freien Reserven	–	10 000
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	234 193	37 215

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19.04.2011 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per Jahresende total 54 368 714 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 190.290 Mio.





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 195 000.00	12 230 000.00	594 699.70	0.00	594 699.70	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 098 000.00	7 751 000.00	354 943.99	682.86	354 261.13	0.2
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	67 942 356.01	89 230 000.00	6 914 127.55	0.00	6 914 127.55	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 399 021.00	6 020 000.00	437 073.95	35 080.00	401 993.95	8.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 440 000.00	7 850 000.00	332 220.00	0.00	332 220.00	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 697 000.00	7 481 000.00	385 946.00	32 436.00	353 510.00	8.4
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	32 867 000.00	35 460 000.00	2 048 658.00	21 936.00	2 026 722.00	1.1
Basel, Barfüsserplatz 3	23 379 000.00	29 530 000.00	1 471 777.00	19 344.90	1 452 432.10	1.3
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 914 652.67	15 080 000.00	847 409.04	178.80	847 230.24	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 530 000.00	24 680 000.00	1 394 692.08	37 400.00	1 357 292.08	2.7
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	31 250 000.00	1 601 785.70	45 880.20	1 555 905.50	2.9
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	32 830 000.00	1 600 001.05	0.00	1 600 001.05	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 495 000.00	56 550 000.00	2 934 299.64	28 316.44	2 905 983.20	1.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 214 000.00	24 810 000.00	1 591 439.40	393 756.84	1 197 682.56	24.7
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 252 722.85	3 600 000.00	507 380.12	3 976.55	503 403.57	0.8
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 996 138.00	3 562 000.00	247 800.00	0.00	247 800.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 163 016.95	1 954 000.00	115 471.15	30 571.33	84 899.82	26.5
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	1 394 937.10	9 239 000.00	424 272.00	0.00	424 272.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	271 821 000.00	379 550 000.00	23 466 058.06	1 132 494.65	22 333 563.41	4.8
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	171 665 000.00	182 330 000.00	10 231 491.83	44 840.56	10 186 651.27	0.4
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 239 000.00	48 220 000.00	2 911 350.08	1 484 829.62	1 426 520.46	51.0
Basel, Rebgrasse 20	47 932 000.00	34 090 000.00	2 447 881.20	0.00	2 447 881.20	0.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 496 585.50	3 933 000.00	254 814.42	0.00	254 814.42	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	32 985 000.00	19 480 000.00	1 718 230.00	568 674.40	1 149 555.60	33.1
Bern, Bahnhofplatz 9	8 297 000.00	11 390 000.00	578 890.30	0.00	578 890.30	0.0
Bern, Genfergasse 11, 14	84 132 000.00	96 970 000.00	4 288 981.80	0.00	4 288 981.80	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 024 000.00	9 807 000.00	587 020.83	5 774.53	581 246.30	1.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 332 000.00	109 830 000.00	6 517 926.15	0.00	6 517 926.15	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	44 109 000.00	40 610 000.00	2 773 800.00	0.00	2 773 800.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	81 943 000.00	52 160 000.00	6 275 351.20	0.00	6 275 351.20	0.0
Biel, Solothurnstrasse 122	6 862 000.00	7 479 000.00	515 135.46	570.00	514 565.46	0.1
Brugg, Hauptstrasse 2	11 421 362.28	11 530 000.00	864 853.11	448 369.90	416 483.21	51.8
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 670 000.00	6 598 000.00	430 561.32	27 838.00	402 723.32	6.5
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 740 000.00	7 980 000.00	550 971.90	11 040.00	539 931.90	2.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 680 000.00	792 304.56	0.00	792 304.56	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	11	0.6	2 492	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0.0	4 880	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0.0	3 672	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0.0	212	nein	1927	1975, Totalsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0.0	366	nein	1953	1975, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	0	0.0	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005, Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0.0	751	nein	1874	1993, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	2005	2005, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0.0	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	148	5.2	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	0	0.0	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	1 384	19.9	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	362	39.8	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	5 159	9.4	46 416	ja, bei Bau weitgehend saniert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0.0	1 230	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	3 415	37.5	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	186	2.0	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0.0	3 839	ja, kein Handlungsbedarf	1962		29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	3 776	41.0	5 861	ja, kein Handlungsbedarf	1992		01.11.1999	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 11, 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	0	0.0	73 172	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2008/2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981		31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0.0	31 141	nein	1975/1985		01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 882	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	3 426	78.6	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	165	9.2	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	96 966 000.00	146 460 000.00	8 852 352.44	30 690.05	8 821 662.39	0.3
Cham , Dorfplatz 2	4 462 000.00	4 520 000.00	253 745.60	0.00	253 745.60	0.0
Conthey , Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 452 000.00	382 524.00	0.00	382 524.00	0.0
Conthey , Route Cantonale 4	14 894 000.00	20 320 000.00	1 218 533.30	35 015.14	1 183 518.16	2.9
Conthey , Route Cantonale 11	16 507 353.99	27 330 000.00	1 859 037.01	0.00	1 859 037.01	0.0
Dättwil , Mellingerstrasse 208, verkauft	0.00	0.00	600 875.03	0.00	600 875.03	0.0
Dietikon , Bahnhofplatz 11	7 253 000.00	8 825 000.00	512 182.40	12 863.00	499 319.40	2.5
Dietikon , Kirchstrasse 20	8 193 000.00	10 000 000.00	596 715.10	0.00	596 715.10	0.0
Dietikon , Zentralstrasse 12	4 010 000.00	4 739 000.00	495 838.44	36 950.00	458 888.44	7.5
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	5 480 000.00	5 794 000.00	446 028.00	0.00	446 028.00	0.0
Eyholz , Kantonsstrasse 79	3 465 786.00	4 549 000.00	288 347.31	0.00	288 347.31	0.0
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	7 844 331.00	9 168 000.00	556 888.56	0.00	556 888.56	0.0
Frick , Hauptstrasse 21, verkauft	0.00	0.00	60 032.60	0.00	60 032.60	0.0
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 807.85	20 190 000.00	1 137 902.59	48 260.00	1 089 642.59	4.2
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	10 757 161.00	11 440 000.00	731 976.72	101 310.26	630 666.46	13.8
Genève , Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	67 340 000.00	3 117 936.00	0.00	3 117 936.00	0.0
Genève , Place Cornavin 10	15 416 014.00	22 960 000.00	1 219 263.84	0.00	1 219 263.84	0.0
Genève , Place du Molard 2–4	140 195 369.00	195 440 000.00	8 483 786.63	160 053.90	8 323 732.73	1.9
Genève , Route de Meyrin 49	56 907 000.00	59 590 000.00	3 656 242.55	0.00	3 656 242.55	0.0
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	16 290 000.00	340 890.16	0.00	340 890.16	0.0
Genève , Rue de Rive 3	16 797 437.00	26 970 000.00	1 351 032.27	0.00	1 351 032.27	0.0
Genève , Rue du Rhône 48–50	132 784 000.00	377 590 000.00	18 096 904.21	87 386.38	18 009 517.83	0.5
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois 16, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Giubiasco , Via Campagna 1, verkauft	0.00	0.00	217 528.11	0.00	217 528.11	0.0
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	5 413 000.00	5 057 000.00	400 049.40	0.00	400 049.40	0.0
Gossau , Wilerstrasse 82	14 955 000.00	18 160 000.00	1 112 502.00	0.00	1 112 502.00	0.0
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	62 643 000.00	52 390 000.00	1 505 694.21	182 321.34	1 323 372.87	12.1
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	158 042 000.00	252 200 000.00	15 268 387.25	164 244.95	15 104 142.30	1.1
Granges-Paccot , Route d'Agly 3	5 012 428.57	7 775 000.00	467 745.00	2 170.25	465 574.75	0.5
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	7 953 000.00	597 330.00	0.00	597 330.00	0.0
Holderbank , Hauptstrasse 43	2 290 006.00	2 987 000.00	221 221.89	0.00	221 221.89	0.0
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	7 870 000.00	10 880 000.00	602 223.10	4 830.00	597 393.10	0.8
Interlaken , Rosenstrasse 9	958 818.00	991 800.00	69 072.00	0.00	69 072.00	0.0
Jona , Grünfeldstrasse 25	11 995 000.00	11 740 000.00	1 336 106.55	0.00	1 336 106.55	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010 m ² %		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	344	1.0	14 927	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham, Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 4	86	1.7	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 11	114	1.6	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dättwil, Mellingerstrasse 208, verkauft								
Dietikon, Bahnhofplatz 11	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 729	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 21, verkauft								
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	392	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	820	19.1	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève, Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève, Place du Molard 2-4	287	4.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	652	6.4	9 890	nein	1987		01.04.2001	Alleineigentum
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0.0	285	nein	1974/1985	1981, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Genève, Rue de Rive 3	0	0.0	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0.0	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 16, verkauft								
Giubiasco, Via Campagna 1, verkauft								
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0.0	1 429	nein	1972	1990, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0.0	13 064	ja, nur Parzelle 4415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	356	2.8	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0.0	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	0	0.0	3 550	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0.0	4 169	Kataster im Aufbau	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
Interlaken, Rosenstrasse 9	0	0.0	316	nein	1900	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	814 669.85	1 519 000.00	86 284.15	0.00	86 284.15	0.0
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 259 000.00	401 927.46	0.00	401 927.46	0.0
Lachen , Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 023 000.00	340 426.20	0.00	340 426.20	0.0
Lausanne , Avenue de Chailly 1	3 143 000.00	3 195 000.00	225 993.00	0.00	225 993.00	0.0
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 874 276.00	15 780 000.00	925 789.92	18 204.60	907 585.32	2.0
Lausanne , Rue du Pont 5	38 735 000.00	115 990 000.00	6 802 253.47	21 956.13	6 780 297.34	0.3
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 918 000.00	24 730 000.00	1 547 175.39	18 321.00	1 528 854.39	1.2
Locarno , Parking Centro	10 476 000.00	14 720 000.00	1 411 463.34	0.00	1 411 463.34	0.0
Locarno , Via delle Monache 8	1 220 000.00	893 000.00	66 159.60	130.00	66 029.60	0.2
Lutry , Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	18 847 064.00	25 900 000.00	1 834 299.20	0.00	1 834 299.20	0.0
Luzern , Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60, verkauft	0.00	0.00	1 766 563.50	0.00	1 766 563.50	0.0
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	40 162 822.00	55 350 000.00	2 921 698.45	1 961.55	2 919 736.90	0.1
Luzern , Schwanenplatz 3	7 878 000.00	12 660 000.00	583 385.45	0.00	583 385.45	0.0
Luzern , Tribtschenstrasse 54, verkauft	0.00	0.00	174 675.00	0.00	174 675.00	0.0
Luzern , Tribtschenstrasse 56, 60, verkauft	0.00	0.00	157 198.00	0.00	157 198.00	0.0
Luzern , Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	13 090 000.00	662 484.00	0.00	662 484.00	0.0
Luzern , Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	49 000 000.00	47 720 000.00	3 211 280.00	42 251.90	3 169 028.10	1.3
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 810 000.00	3 185 000.00	166 396.15	0.00	166 396.15	0.0
Meyrin , Route de Meyrin 210	1 519 857.75	1 958 000.00	192 430.10	0.00	192 430.10	0.0
Montreux , Avenue du Casino 51, verkauft	0.00	0.00	186 747.31	300.00	186 447.31	0.2
Moosseedorf , Moosstrasse 23	5 053 861.00	4 745 000.00	353 753.99	9 187.80	344 566.19	2.6
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	9 002 000.00	7 066 000.00	490 000.00	74 130.50	415 869.50	15.1
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	470 200.00	34 097.25	840.00	33 257.25	2.5
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 238 000.00	285 397.65	0.00	285 397.65	0.0
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	11 936 000.00	14 480 000.00	1 375 061.36	0.00	1 375 061.36	0.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	28 232 000.00	36 980 000.00	2 338 156.26	0.00	2 338 156.26	0.0
Oberbüren , Buchental 2	5 740 992.00	12 050 000.00	766 296.32	0.00	766 296.32	0.0
Oberbüren , Buchental 3	2 821 059.00	5 012 000.00	379 586.41	0.00	379 586.41	0.0
Oberbüren , Buchental 3a	1 975 458.00	2 864 000.00	236 657.61	0.00	236 657.61	0.0
Oberbüren , Buchental 4	20 977 168.00	24 110 000.00	1 490 723.54	0.00	1 490 723.54	0.0
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 948.00	52 460 000.00	3 142 260.72	0.00	3 142 260.72	0.0
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 422 000.00	304 023.21	0.00	304 023.21	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0.0	3 602	ja, kein Handlungsbedarf	2001		29.10.2009	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	207	2.1	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne , Rue du Pont 5	23	0.1	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	127	1.9	2 365	nein	1956	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno , Parking Centro	0	0.0	4 013	nein	1990	2001, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Locarno , Via delle Monache 8	0	0.0	2 409	nein	1989		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lutry , Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	0	0.0	13 287	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern , Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60, verkauft								
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	0	0.0	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern , Schwanenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern , Tribtschenstrasse 54, verkauft								
Luzern , Tribtschenstrasse 56, 60, verkauft								
Luzern , Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern , Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	77	0.7	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Meyrin , Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Montreux , Avenue du Casino 51, verkauft								
Moosseedorf , Moosstrasse 23	642	42.2	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	76	2.4	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	0	0.0	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	0	0.0	1 938	nein	1902	1995, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	0	0.0	12 709	nein	1985	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 2	0	0.0	6 401	nein	1980	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 3	0	0.0	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0.0	15 240	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Ofringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 392 000.00	107 090 000.00	6 562 068.85	55 820.90	6 506 247.95	0.9
Olten , Bahnhofquai 18	25 731 000.00	24 930 000.00	1 590 228.00	0.00	1 590 228.00	0.0
Olten , Bahnhofquai 20	36 990 000.00	35 520 000.00	2 070 756.00	19 100.00	2 051 656.00	0.9
Olten , Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1, verkauft	0.00	0.00	110 794.55	72.00	110 722.55	0.1
Olten , Froburgstrasse 1	6 471 000.00	5 954 000.00	214 666.00	116 278.00	98 388.00	54.2
Olten , Froburgstrasse 15	8 860 000.00	10 360 000.00	577 338.25	24 931.25	552 407.00	4.3
Olten , Solothurnerstrasse 201	4 067 159.06	5 525 000.00	333 099.54	0.00	333 099.54	0.0
Olten , Solothurnerstrasse 231/Usego	22 587 000.00	14 000 000.00	1 490 662.20	1 147 526.85	343 135.35	77.0
Oteltingen , Industriestrasse 19/21	109 820 000.00	98 090 000.00	7 371 657.11	122 552.35	7 249 104.76	1.7
Oteltingen , Industriestrasse 31	20 544 000.00	20 600 000.00	1 479 317.80	13 495.70	1 465 822.10	0.9
Payerne , Route de Bussy 2	14 954 184.04	20 040 000.00	1 224 602.51	0.00	1 224 602.51	0.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	102 499 000.00	119 850 000.00	7 043 791.52	57 286.83	6 986 504.69	0.8
Porrentruy , Rue Pierre-Péquignat 7, verkauft	0.00	0.00	319 862.47	124.57	319 737.90	0.0
Rapperswil , Rathausstrasse 8	15 996 000.00	16 340 000.00	1 159 547.18	0.00	1 159 547.18	0.0
Romanel , Chemin du Marais 8	15 136 957.00	19 400 000.00	1 279 095.45	0.00	1 279 095.45	0.0
Romanshorn , Alleestrasse 27	997 394.00	750 300.00	79 272.84	77 272.84	2 000.00	97.5
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	29 987 000.00	20 910 000.00	1 883 083.55	1 745 746.50	137 337.05	92.7
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	596 748.00	972 900.00	84 007.14	0.00	84 007.14	0.0
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	9 128 000.00	8 370 000.00	517 571.15	0.00	517 571.15	0.0
Sion , Avenue de Tourbillon 47, verkauft	0.00	0.00	12 093.34	0.00	12 093.34	0.0
Solothurn , Amthausplatz 1	14 862 000.00	12 220 000.00	853 624.30	0.00	853 624.30	0.0
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	13 520 000.00	9 947 000.00	862 816.85	228 029.68	634 787.17	26.4
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	21 432 000.00	11 180 000.00	1 410 019.82	615 029.52	794 990.30	43.6
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	6 724 000.00	8 390 000.00	463 955.85	13 956.00	449 999.85	3.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 791 000.00	246 314.49	0.00	246 314.49	0.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 746 000.00	108 710 000.00	6 493 325.35	773 268.00	5 720 057.35	11.9
St. Gallen , Spisergasse 12	3 590 000.00	4 066 000.00	222 876.00	0.00	222 876.00	0.0
St. Gallen , Vadianstrasse 25	7 736 000.00	6 840 000.00	639 516.90	150 387.85	489 129.05	23.5
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	201 004 000.00	276 270 000.00	15 913 660.77	915 687.05	14 997 973.72	5.8
Sursee , Moosgasse 20	7 513 766.00	11 180 000.00	648 581.27	1 530.81	647 050.46	0.2
Thalwil , Gotthardstrasse 40	3 770 000.00	5 057 000.00	273 508.44	3 750.00	269 758.44	1.4
Thun , Bälliz 67	13 114 000.00	14 670 000.00	810 437.25	4 920.00	805 517.25	0.6
Uster , Poststrasse 10	5 877 000.00	5 543 000.00	376 320.00	0.00	376 320.00	0.0
Uster , Poststrasse 14/20	8 942 706.00	10 440 000.00	650 294.84	5 667.30	644 627.54	0.9
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	81 678 000.00	85 990 000.00	5 617 165.89	2 304 963.25	3 312 202.64	41.0
Vevey , Rue de la Clergère 1	11 253 000.00	10 520 000.00	715 486.31	0.00	715 486.31	0.0
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b, verkauft	0.00	0.00	1 378 861.00	190 665.00	1 188 196.00	13.8

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Oftingen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	27	0.1	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Bahnhofquai 18	0	0.0	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Olten , Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Olten , Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1, verkauft								
Olten , Froburgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Olten , Froburgstrasse 15	55	2.9	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 231/Usego	8 056	71.2	12 922	ja	1907	2009–2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	0	0.0	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0.0	12 135	nein	1986	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne , Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	1 165	5.3	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Porrentruy , Rue Pierre-Péquignat 7, verkauft								
Rapperswil , Rathausstrasse 8	0	0.0	1 648	nein	1992	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Romanel , Chemin du Marais 8	0	0.0	7 264	nein	1973	1995, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Romanshorn , Alleestrasse 27	700	100.0	530	nein	1920		29.10.2009	Alleineigentum
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	7 333	67.7	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2	0	0.0	1 657	nein	1987	2005, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Sion , Avenue de Tourbillon 47, verkauft								
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Lagerhausstrasse 1	1 253	31.3	1 166	nein	1986	2003, Teilsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22	8 099	41.0	18 816	ja, kein Handlungsbedarf	1956–1973	1972, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	125	12.4	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2009/2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	4 223	15.4	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St. Gallen , Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen , Vadianstrasse 25	552	38.2	800	nein	1974	2001, Innensanierung	01.04.2000	Alleineigentum
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	4 315	10.8	33 106	nein	2008		29.10.2009	Miteigentum
Sursee , Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Thun , Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 14/20	178	5.6	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	5 472	40.0	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey , Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Villars-sur-Glâne , Route du Petit-Moncor 1, 1a, 1b, verkauft								

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland	137 375 000.00	144 340 000.00	9 737 656.00	9 924.10	9 727 731.90	0.1
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	31 083 000.00	43 400 000.00	2 944 565.20	532 219.60	2 412 345.60	18.1
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13	3 271 000.00	3 454 000.00	707 689.00	533 235.60	174 453.40	75.3
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11	1 117 500.00	2 035 000.00	107 572.15	0.00	107 572.15	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 082 000.00	15 610 000.00	1 009 352.57	42 591.00	966 761.57	4.2
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 042 000.00	65 320 000.00	3 393 670.05	0.00	3 393 670.05	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 623 000.00	7 945 000.00	319 175.20	0.00	319 175.20	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	70 905 000.00	79 060 000.00	4 785 751.20	0.00	4 785 751.20	0.0
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20	5 363 801.00	4 051 000.00	394 102.33	136 743.55	257 358.78	34.7
Zollikofen, Bernstrasse 160–164, verkauft	0.00	0.00	1 449 984.36	323 185.40	1 126 798.96	22.3
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	10 400 000.00	622 915.10	6 525.00	616 390.10	1.0
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 765 000.00	14 310 000.00	733 956.00	0.00	733 956.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 430 156.00	33 670 000.00	2 465 219.48	0.00	2 465 219.48	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 903 000.00	98 500 000.00	5 651 204.55	5 366.75	5 645 837.80	0.1
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 780 000.00	123 930 000.00	6 880 118.70	0.00	6 880 118.70	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	120 956 000.00	151 820 000.00	8 999 142.10	27 173.40	8 971 968.70	0.3
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 869 000.00	44 700 000.00	1 353 717.40	49 827.90	1 303 889.50	3.7
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 326 000.00	39 560 000.00	1 444 053.28	15 600.30	1 428 452.98	1.1
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 080 000.00	29 610 000.00	1 140 239.40	0.00	1 140 239.40	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	119 757 000.00	117 560 000.00	6 973 611.65	296 079.50	6 677 532.15	4.2
Zürich, Dörflistrasse 120, verkauft	0.00	0.00	1 301 737.05	33 790.20	1 267 946.85	2.6
Zürich, Flurstrasse 55	167 658 000.00	132 060 000.00	10 378 191.60	0.00	10 378 191.60	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 145 000.00	7 462 000.00	446 436.00	0.00	446 436.00	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 170 000.00	137 650 000.00	5 742 039.45	547 357.00	5 194 682.45	9.5
Zürich, Freilagerstrasse 39, verkauft	0.00	0.00	388 173.90	121 933.50	266 240.40	31.4
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 297 700.00	10 800 000.00	2 725 008.02	185.30	2 724 822.72	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	47 870 000.00	68 060 000.00	3 943 955.65	46 141.50	3 897 814.15	1.2
Zürich, Kreuzstrasse 54	11 533 000.00	12 650 000.00	626 174.49	0.00	626 174.49	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 129 362.00	2 578 000.00	241 380.00	0.00	241 380.00	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	52 068 000.00	44 810 000.00	3 317 289.00	0.00	3 317 289.00	0.0
Zürich, Ohmstrasse 11	20 842 000.00	33 750 000.00	2 102 574.62	16 661.42	2 085 913.20	0.8
Zürich, Parking Nordhaus, verkauft	0.00	0.00	600 289.95	117 250.00	483 039.95	19.5
Zürich, Reitergasse 9, 11, verkauft	0.00	0.00	1 195 525.00	0.00	1 195 525.00	0.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	6 915 000.00	7 535 000.00	461 225.05	0.00	461 225.05	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	191 785 000.00	679 170 000.00	17 895 398.86	41 405.99	17 853 992.87	0.2
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 290 000.00	13 290 000.00	995 561.10	0.00	995 561.10	0.0
Zürich, Sihlcity	143 666 000.00	179 780 000.00	11 133 046.80	126 010.30	11 007 036.50	1.1

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010 m ² %		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland	228	0.7	57 940	ja, kein Handlungsbedarf	1985	2003, Innensanierung	31.12.1999	Alleineigentum
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5	2 906	23.4	8 943	nein	2002/2003		11.02.2002	Alleineigentum
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13	7 628	94.1	7 148	nein	1968		22.12.2003	Alleineigentum
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11	0	0.0	2 066	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	439	12.9	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur , Theaterstrasse 17	0	0.0	7 535	ja, kein Handlungsbedarf	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Winterthur , Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zofingen , Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20	1 353	58.7	2 592	nein	1790	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zollikofen , Bernstrasse 160–164, verkauft								
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	0	0.0	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon , Forchstrasse 452–456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0.0	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	92	0.6	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0.0	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0.0	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich , Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich , Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich , Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich , Brandschenkestrasse 25	1 211	9.1	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich , Dörflistrasse 120, verkauft								
Zürich , Flurstrasse 55	0	0.0	8 270	nein	1979	2002, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich , Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	1 050	12.4	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich , Freilagerstrasse 39, verkauft								
Zürich , Hardstrasse 219/ Eventblock Maaß	0	0.0	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum
Zürich , Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich , Kreuzstrasse 54	0	0.0	638	nein	1890	1990, Totalsanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich , Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich , Manessestrasse 85	0	0.0	3 284	nein	1985		01.07.2002	Alleineigentum
Zürich , Ohmstrasse 11	179	2.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich , Parking Nordhaus, verkauft								
Zürich , Reitergasse 9, 11, verkauft								
Zürich , Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich , Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2009/2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich , Siewerdstrasse 8	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich , Sihlcity	460	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 310 000.00	32 920 000.00	1 738 636.62	197 402.48	1 541 234.14	11.4
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 247 000.00	20 990 000.00	1 046 586.25	0.00	1 046 586.25	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	27 120 000.00	1 506 134.75	0.00	1 506 134.75	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 488 000.00	37 650 000.00	3 352 504.95	168.10	3 352 336.85	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 487 000.00	85 390 000.00	2 946 731.80	242 904.20	2 703 827.60	8.2
Zürich, Talacker 21, 23	46 755 000.00	61 200 000.00	2 966 600.20	600.00	2 966 000.20	0.0
Zürich, Zweierstrasse 25, verkauft	0.00	0.00	343 112.00	0.00	343 112.00	0.0
Total I	5 364 501 617.68	7 108 370 200.00	411 415 446.48	17 485 714.67	393 929 731.81	4.3
Gemischte Liegenschaften						
Basel, Steinvorstadt 67, verkauft	0.00	0.00	424 550.00	16 008.00	408 542.00	3.8
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft	0.00	0.00	28 997.17	3 255.00	25 742.17	11.2
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	12 970 000.00	917 548.00	3 700.00	913 848.00	0.4
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 807 000.00	16 500 000.00	833 198.00	0.00	833 198.00	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 832 000.00	49 680 000.00	2 269 928.00	565.00	2 269 363.00	0.0
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft	0.00	0.00	125 271.81	5 078.75	120 193.06	4.1
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft	0.00	0.00	210 802.18	0.00	210 802.18	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	2 889 000.00	156 682.56	0.00	156 682.56	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	5 476 000.00	321 629.72	2 450.00	319 179.72	0.8
Montévrax, Pra-Mathaux 141, verkauft	0.00	0.00	10 300.00	0.00	10 300.00	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 307.00	1 935 000.00	126 796.20	13 327.70	113 468.50	10.5
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	1 023 000.00	65 400.00	0.00	65 400.00	0.0
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 052 000.00	23 620 000.00	1 354 392.00	8 781.00	1 345 611.00	0.6
St. Gallen, Spisergasse 12	7 158 000.00	9 061 000.00	492 672.00	0.00	492 672.00	0.0
St. Gallen, Zeughausgasse 22, verkauft	0.00	0.00	273 768.17	1 800.00	271 968.17	0.7
Sursee, Moosgasse 24, verkauft	0.00	0.00	11 700.00	0.00	11 700.00	0.0
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft	0.00	0.00	25 102.90	2 054.20	23 048.70	8.2
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 832 000.00	83 350 000.00	4 415 396.12	61 225.93	4 354 170.19	1.4
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft	0.00	0.00	8 112.88	0.00	8 112.88	0.0
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	3 813 000.00	266 063.38	0.00	266 063.38	0.0
Zofingen, Pfistergasse 22	1 234 000.00	899 000.00	62 916.00	0.00	62 916.00	0.0
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2, verkauft	0.00	0.00	872 630.52	455.00	872 175.52	0.1
Zürich, Freischützgasse 14, verkauft	0.00	0.00	613 624.10	4 765.00	608 859.10	0.8

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	246	8.2	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum mit Konzession
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	670	10.5	1 534	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Zweierstrasse 25, verkauft								
Total I	80 620	6.0	1 104 103					
Gemischte Liegenschaften								
Basel, Steinenvorstadt 67, verkauft								
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft								
Genève, Quai du Seujet 30	0	0.0	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	30	0.9	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft								
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft								
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	0.0	220	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	0	0.0	400	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
Montévrax, Pra-Mathaux 141, verkauft								
Moosseedorf, Moosstrasse 21	91	14.5	948	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0.0	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
St. Gallen, Zeughausgasse 22, verkauft								
Sursee, Moosgasse 24, verkauft								
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft								
Thônex, Rue de Genève 104-108	0	0.0	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft								
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0.0	497	nein	1908	1987, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2, verkauft								
Zürich, Freischützgasse 14, verkauft								

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2010

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Marktwert (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2010	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2010	Leerstands- und Inkassoverluste %
Gemischte Liegenschaften						
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	27 880 000.00	28 480 000.00	2 330 316.15	792 897.50	1 537 418.65	34.0
Zürich, Nansenstrasse 5/7	31 803 000.00	38 730 000.00	2 415 468.25	93 359.04	2 322 109.21	3.9
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 375 000.00	162 315.00	0.00	162 315.00	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	9 675 000.00	543 286.40	0.00	543 286.40	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	16 150 000.00	22 830 000.00	1 409 012.60	2 925.00	1 406 087.60	0.2
Total II	246 303 529.00	314 306 000.00	20 747 880.11	1 012 647.12	19 735 232.99	4.9
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 160 000.00	125 458.75	0.00	125 458.75	0.0
Dietikon, Bodacher	70 001.00	0.00	13 999.85	0.00	13 999.85	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 795 000.00	1 050.00	0.00	1 050.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 615 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	6 720 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	5 029 000.00	6 158 000.00	76 022.35	0.00	76 022.35	0.0
Goldach, St. Gallerstrasse, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 328.70	895 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	3 428 000.00	2 670 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 358 000.00	40.15	0.00	40.15	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	599 600.00	29 172.84	0.00	29 172.84	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	11 982 921.71	12 080 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Pratteln, Salinenstrasse 54/ Grüssen II, verkauft	0.00	0.00	41 540.20	460.80	41 079.40	1.1
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2, verkauft	0.00	0.00	4 500.00	0.00	4 500.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	52 876.90	0.00	52 876.90	0.0
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	1 487 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	37 256 824.23	39 537 600.00	344 661.04	460.80	344 200.24	0.1
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A–E	88 408 000.00	96 630 000.00	3 141 026.15	0.00	3 141 026.15	0.0
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	20 583 300.00	20 600 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 221/Prime Tower	293 255 926.00	332 630 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse/Plattform	81 439 000.00	108 210 000.00	126 947.59	700.05	126 247.54	0.6
Total IV	483 686 226.00	558 070 000.00	3 267 973.74	700.05	3 267 273.69	0.0
Gesamttotal	6 131 748 196.91	8 020 283 800.00	435 775 961.37	18 499 522.64	417 276 438.73	4.2

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2010		Grund- stückfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Gemischte Liegenschaften								
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	1 950	29.2	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	45	0.8	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	0	0.0	280	nein	1927	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0.0	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0.0	1 501	nein	1879/1956	1990, Innensanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	2 116	4.1	25 980					
Bauland								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0.0	5 440	ja, kein Handlungsbedarf	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher	0	0.0	13 615	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0.0	4 249	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0.0	3 825	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0.0	7 631	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0.0	2 154	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Goldach, St. Gallerstrasse, verkauft								
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0.0	1 380	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	0	0.0	7 250	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau			29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Pratteln, Salinenstrasse 54/ Grüssen II, verkauft								
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2, verkauft								
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0.0	16 405	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft								
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein			22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	109 295					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A-E	16 230	53.6	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2009-2011		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	0	0.0	11 199	ja, wird mit Neubau saniert	2012 ff.		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 221/Prime Tower	0	0.0	10 416	ja, wird mit Neubau saniert	2008-2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse/Plattform	0	0.0	5 942	ja, wird mit Neubau saniert	2009-2011		n.a.	Alleineigentum
Total IV	16 230	53.6	35 900					
Gesamttotal	98 966	6.9	1 275 278					

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

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1 258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2 069	100.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1 416	72.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	189	9.7	5	39	2.0	14	1 644	84.6
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0.0	24	13 150	68.6	0	0	0.0	10	1 859	9.7	23	4 173	21.8	57	19 182	100.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	4	1 217	40.2	2	20	0.7	4	1 337	44.2	2	133	4.4	4	320	10.6	16	3 027	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	909	95.3	0	0	0.0	0	0	0.0	1	45	4.7	0	0	0.0	6	954	100.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1 391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	6	800	12.7	7	3 997	63.6	0	0	0.0	14	1 487	23.7	0	0	0.0	27	6 284	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	5	2 048	53.0	4	1 045	27.0	0	0	0.0	3	768	19.9	4	3	0.1	16	3 864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	122	8.5	7	544	38.1	4	302	21.1	5	168	11.8	17	139	9.7	35	1 275	89.2
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3 117	72.7	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4 290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1 250	43.6	10	1 444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2 870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1 440	59.7	6	326	13.5	0	0	0.0	4	277	11.5	12	371	15.4	26	2 414	100.0
Basel, Freie Strasse 68	3	930	12.5	10	4 597	61.6	0	0	0.0	5	1 933	25.9	0	0	0.0	18	7 460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.1	15	5 010	71.9	0	0	0.0	13	1 673	24.0	0	0	0.0	30	6 968	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	1 117	23.4	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3 158	66.1	13	4 775	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	754	82.9	0	0	0.0	4	124	13.6	2	32	3.5	10	910	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	113	33 325	60.7	13	4 601	8.4	19	9 241	16.8	84	6 567	12.0	30	1 135	2.1	259	54 869	100.0
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	56	24 101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	15	6 944	76.2	0	0	0.0	10	1 340	14.7	9	825	9.1	34	9 109	100.0
Basel, Rebgasse 20	6	4 357	47.5	6	1 019	11.1	2	1 262	13.8	25	2 378	25.9	9	161	1.8	48	9 177	100.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	1	212	14.2	1	55	3.7	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 135	75.8	9	1 402	93.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	13	6 505	70.7	2	373	4.1	17	1 471	16.0	28	853	9.3	60	9 202	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1 090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1 616	100.0
Bern, Genfergasse 11, 14	1	654	4.1	7	13 428	85.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1 616	10.2	11	15 801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	855	41.5	11	1 028	49.9	0	0	0.0	1	6	0.3	4	99	4.8	19	1 988	96.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	2	118	0.3	2	8 294	17.9	1	30 699	66.3	1	7 175	15.5	0	0	0.0	6	46 286	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	7	6 015	71.0	0	0	0.0	3	2 255	26.6	2	197	2.3	12	8 467	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	9	16 003	66.7	1	1 050	4.4	4	6 955	29.0	0	0	0.0	14	24 008	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2 482	75.0	3	90	2.7	0	0	0.0	9	505	15.3	3	49	1.5	22	3 126	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	12	3 116	71.5	4	255	5.8	2	147	3.4	9	704	16.1	14	139	3.2	41	4 361	100.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1 072	60.1	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1 649	92.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	2	953	46.2	4	896	43.5	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2 061	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	351	2.9	16	638	5.3	0	0	0.0	3	10 688	89.4	7	279	2.3	28	11 956	100.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	8 296	23.7	91	20 022	57.2	2	283	0.8	48	5 216	14.9	16	1 198	3.4	177	35 015	100.0
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1 067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1 771	71.6	7	113	4.6	0	0	0.0	3	490	19.8	3	98	4.0	22	2 472	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 342	86.3	0	0	0.0	1	149	3.0	3	302	6.0	7	236	4.7	20	5 029	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 270	72.1	10	552	7.6	1	51	0.7	12	1 162	15.9	4	143	2.0	33	7 178	98.2

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	299	15.4	18	1 943
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	19 182
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 027
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	954
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	6 284
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.8	36	1 429
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 290
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 414
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	6 968
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	4 775
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	910
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping Center	0	0	0	0	0	0	0	0.0	259	54 869
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	9 109
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	48	9 177
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0	0	1	0	1	95	6.3	10	1 497
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	60	9 202
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 11, 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	73	3.5	20	2 061
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	46 286
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	8 467
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	24 008
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 308
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	4 361
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 061
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 956
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	177	35 015
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 472
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	5 029
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	34	7 307

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Dättwil , Mellingerstrasse 208, verkauft																		
Dietikon , Bahnhofplatz 11	1	347	19.2	7	1 001	55.2	0	0	0.0	2	464	25.6	0	0	0.0	10	1 812	100.0
Dietikon , Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1 232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1 894	100.0
Dietikon , Zentralstrasse 12	2	1 335	41.0	7	199	6.1	0	0	0.0	9	1 517	46.5	5	208	6.4	23	3 259	100.0
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1 671	100.0
Eyholz , Kantonsstrasse 79	4	1 216	92.6	4	72	5.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	25	1.9	12	1 313	100.0
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	5	2 358	54.8	6	800	18.6	0	0	0.0	5	779	18.1	7	111	2.6	23	4 048	94.0
Frick , Hauptstrasse 21, verkauft																		
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3 296	66.3	1	392	7.9	1	157	3.2	9	809	16.3	8	315	6.3	30	4 969	100.0
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	9	2 495	58.1	3	587	13.7	0	0	0.0	10	916	21.3	7	299	7.0	29	4 297	100.0
Genève , Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2 630	23.5	0	0	0.0	7	11 186	100.0
Genève , Place Cornavin 10	2	485	17.6	13	303	11.0	13	1 678	60.8	5	178	6.4	7	118	4.3	40	2 762	100.0
Genève , Place du Molard 2–4	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	46	7 158	100.0
Genève , Route de Meyrin 49	0	0	0.0	23	8 247	80.9	1	524	5.1	12	1 344	13.2	7	0	0.0	43	10 115	99.2
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1 107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1 677	100.0
Genève , Rue de Rive 3	7	971	51.4	6	529	28.0	2	177	9.4	4	150	7.9	6	62	3.3	25	1 889	100.0
Genève , Rue du Rhône 48–50	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	22	3 015	9.0	23	2 036	6.1	102	33 365	100.0
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois 16, verkauft																		
Giubiasco , Via Campagna 1, verkauft																		
Glatbrugg , Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.1	5	931	56.5	0	0	0.0	2	502	30.4	0	0	0.0	8	1 649	100.0
Gossau , Wilerstrasse 82	7	3 632	78.1	5	96	2.1	0	0	0.0	3	498	10.7	10	423	9.1	25	4 649	100.0
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	2	426	3.3	17	4 826	37.5	8	5 471	42.5	18	1 886	14.7	9	263	2.0	54	12 872	100.0
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	57	18 678	56.0	2	311	0.9	10	4 327	13.0	42	5 921	17.8	57	4 107	12.3	168	33 344	100.0
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	2	388	39.2	5	42	4.2	0	0	0.0	2	436	44.0	5	124	12.5	14	990	100.0
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	3	1 289	83.9	5	41	2.7	0	0	0.0	3	106	6.9	4	101	6.6	15	1 537	100.0
Holderbank , Hauptstrasse 43	0	0	0.0	3	66	8.8	1	209	27.8	2	91	12.1	11	320	42.6	17	686	91.2
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1 820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2 408	100.0
Interlaken , Rosenstrasse 9	1	240	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	240	100.0
Jona , Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1 887	15.0	0	0	0.0	6	2 992	23.8	4	7 691	61.2	12	12 570	100.0
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	7	2 370	94.8	5	41	1.6	0	0	0.0	2	74	3.0	2	14	0.6	16	2 499	100.0
Lachen , Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1 035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1 532	100.0
Lausanne , Avenue de Chailly 1	2	408	37.7	5	464	42.9	0	0	0.0	1	115	10.6	1	0	0.0	9	987	91.2
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	851	8.4	30	5 696	56.5	0	0	0.0	26	2 483	24.6	13	1 058	10.5	71	10 088	100.0
Lausanne , Rue du Pont 5	10	10 516	50.7	46	4 821	23.2	1	1 910	9.2	16	2 089	10.1	20	1 426	6.9	93	20 762	100.0
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4 103	61.5	8	934	14.0	2	110	1.6	7	680	10.2	14	354	5.3	36	6 181	92.7
Locarno , Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	47	100.0	5	0	0.0	10	47	100.0
Locarno , Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.7	1	16	6.3	3	255	100.0
Lutry , Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	8	2 341	72.7	1	89	2.8	2	147	4.6	5	476	14.8	10	168	5.2	26	3 221	100.0
Luzern , Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60, verkauft																		
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	9	6 866	69.6	16	1 195	12.1	0	0	0.0	8	946	9.6	11	863	8.7	44	9 870	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Dättwil , Mellingerstrasse 208, verkauft										
Dietikon , Bahnhofplatz 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1812
Dietikon , Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1894
Dietikon , Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3259
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1671
Eyholz , Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1313
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	0	0	1	1	0	2	258	6.0	25	4306
Frick , Hauptstrasse 21, verkauft										
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4969
Füllinsdorf , Schneckerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	4297
Genève , Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11186
Genève , Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2762
Genève , Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	7158
Genève , Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	44	10198
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1677
Genève , Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	1889
Genève , Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	102	33365
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois 16, verkauft										
Giubiasco , Via Campagna 1, verkauft										
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1649
Gossau , Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4649
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	12872
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	168	33344
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	990
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1537
Holderbank , Hauptstrasse 43	0	1	0	0	0	1	66	8.8	18	752
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2408
Interlaken , Rosenstrasse 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	240
Jona , Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12570
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2499
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1532
Lausanne , Avenue de Chailly 1	0	0	0	1	0	1	95	8.8	10	1082
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10088
Lausanne , Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	93	20762
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	487	7.3	42	6668
Locarno , Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	47
Locarno , Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	255
Lutry , Route de l'Ancienne-Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3221
Luzern , Geissensteinring 45/ Tribtschenstrasse 60, verkauft										
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9870

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1 400	92.6
Luzern, Tribtschenstrasse 54, verkauft																		
Luzern, Tribtschenstrasse 56, 60, verkauft																		
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1 285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	43	8 722	77.6	1	532	4.7	17	773	6.9	22	950	8.5	85	11 239	100.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	732	65.9	4	73	6.6	0	0	0.0	1	175	15.8	4	130	11.7	10	1 110	100.0
Montreux, Avenue du Casino 51, verkauft																		
Moosseedorf, Moosstrasse 23	4	1 345	88.4	0	0	0.0	0	0	0.0	2	177	11.6	0	0	0.0	6	1 522	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2 196	70.3	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3 125	100.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	209	18.3	9	646	56.6	0	0	0.0	9	158	13.8	7	33	2.9	29	1 046	91.7
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	7	5 383	56.7	21	1 363	14.4	0	0	0.0	9	1 914	20.2	15	836	8.8	52	9 496	100.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4 280	33.2	9	1 690	13.1	0	0	0.0	21	5 888	45.7	10	962	7.5	50	12 820	99.5
Oberbüren, Buchental 2	2	2 225	34.3	5	114	1.8	0	0	0.0	7	4 042	62.4	5	98	1.5	19	6 479	100.0
Oberbüren, Buchental 3	1	470	20.1	5	759	32.5	0	0	0.0	6	750	32.1	3	121	5.2	15	2 100	90.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 461	100.0	1	0	0.0	10	2 461	100.0
Oberbüren, Buchental 4	16	3 669	38.5	2	1 935	20.3	0	0	0.0	5	3 932	41.2	1	0	0.0	24	9 536	100.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0.0	3	840	3.0	0	0	0.0	15	23 778	86.0	4	3 031	11.0	22	27 649	100.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3	1 044	63.5	5	68	4.1	0	0	0.0	5	475	28.9	6	58	3.5	19	1 645	100.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 717	78.4	4	650	3.2	3	329	1.6	20	2 641	13.2	14	720	3.6	84	20 057	100.0
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Olten, Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1, verkauft																		
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	4	217	18.8	18	0	0.0	27	1 153	100.0
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	501	31.5	2	98	6.2	5	1 590	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	6	1 800	15.9	56	7 878	69.6	0	0	0.0	24	503	4.4	12	1 133	10.0	98	11 314	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 334	19.6	0	0	0.0	66	63 160	75.9	33	3 552	4.3	154	83 046	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	24	3 990	34.7	0	0	0.0	13	6 617	57.6	14	881	7.7	51	11 488	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 054	84.1	4	259	4.3	0	0	0.0	1	429	7.1	5	269	4.5	11	6 011	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 397	69.4	1	1 237	5.6	10	4 818	21.7	19	728	3.3	50	22 180	100.0
Porrentruy, Rue Pierre-Péquignat 7, verkauft																		
Rapperswil, Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 991	88.4	1	13	0.2	0	0	0.0	7	704	10.4	3	70	1.0	22	6 778	100.0
Romanshorn, Alleestrasse 27	2	490	70.0	1	109	15.6	0	0	0.0	2	101	14.4	0	0	0.0	5	700	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	8	10 186	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	10	10 836	100.0
Schattdorf, Umfahungsstrasse 2	2	409	98.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	8	1.9	3	417	100.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	12	870	32.6	1	12	0.4	26	2 672	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1512
Luzern, Tribtschenstrasse 54, verkauft										
Luzern, Tribtschenstrasse 56, 60, verkauft										
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	85	11239
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1110
Montreux, Avenue du Casino 51, verkauft										
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1522
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3125
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	30	1141
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	52	9496
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12880
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6479
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	233	10.0	17	2333
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2461
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9536
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27649
Oberwil, Mühle mattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1645
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	84	20057
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7366
Olten, Baslerstrasse 37/ Ringstrasse 1, verkauft										
Olten, Frobürgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	1153
Olten, Frobürgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1590
Olten, Solothurnerstrasse 231/Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	98	11314
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	212	0.3	156	83258
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	11488
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6011
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	22180
Porrentruy, Rue Pierre-Péquignat 7, verkauft										
Rapperswil, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	6778
Romanshorn, Alleestrasse 27	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	700
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	10836
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	417
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2672

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Zürich, Flurstrasse 55	0	0	0.0	10	21 621	67.3	0	0	0.0	7	8 368	26.1	1	2 127	6.6	18	32 116	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2 573	78.0	8	3 300	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.5	8	6 238	73.4	0	0	0.0	21	738	8.7	3	208	2.4	33	8 501	100.0
Zürich, Freilagerstrasse 39, verkauft																		
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	34	5 560	28.7	0	0	0.0	26	2 580	13.3	18	11 221	58.0	78	19 361	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Kreuzstrasse 54	2	293	18.7	6	883	56.4	0	0	0.0	6	389	24.9	0	0	0.0	14	1 565	100.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	1	223	24.8	2	391	43.5	0	0	0.0	4	285	31.7	0	0	0.0	7	899	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0.0	4	5 654	57.3	1	1 053	10.7	5	3 162	32.0	0	0	0.0	10	9 869	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	11	3 296	53.9	4	1 407	23.0	2	153	2.5	13	1 071	17.5	17	183	3.0	47	6 110	100.0
Zürich, Parking Nordhaus, verkauft																		
Zürich, Reitergasse 9, 11, verkauft																		
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	8	25 219	78.3	18	2 118	6.6	0	0	0.0	9	2 467	7.7	11	2 394	7.4	46	32 198	100.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.3	0	0	0.0	9	320	8.7	1	0	0.0	22	3 680	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.3	28	5 872	24.8	17	4 463	18.9	94	1 806	7.6	38	1 073	4.5	263	23 227	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	116	3.8	24	2 108	69.9	3	384	12.7	10	209	6.9	21	197	6.5	59	3 014	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.7	5	938	49.3	1	227	11.9	8	363	19.1	0	0	0.0	18	1 902	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.8	1	140	4.6	5	948	30.8	2	68	2.2	22	3 074	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	72	86.7	1	11	13.3	0	0	0.0	0	0	0.0	47	0	0.0	49	83	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	702	11.0	10	4 083	64.1	1	130	2.0	26	1 290	20.3	22	165	2.6	66	6 370	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	12	3 149	64.3	0	0	0.0	21	1 282	26.2	0	0	0.0	36	4 901	100.0
Zürich, Zweierstrasse 25, verkauft																		
Total I	887	368 807	27.4	1 550	494 978	36.8	150	86 365	6.4	1 506	302 222	22.4	1 023	90 909	6.7	5 116	1 343 281	99.7

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67, verkauft																		
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft																		
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	51.0	1	200	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1 031	63.3
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft																		
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft																		
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	19	3.2	1	6	1.0	3	104	17.7
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	82	5.9	1	72	5.2	0	0	0.0	4	143	10.3	1	11	0.8	8	308	22.1
Montévrax, Pra-Mathaux 141, verkauft																		
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	197	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 204	73.3	12	1 401	85.3

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Zürich, Flurstrasse 55	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	32 116
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3 300
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	33	8 501
Zürich, Freilagerstrasse 39, verkauft										
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	78	19 361
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Kreuzstrasse 54	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	1 565
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9 869
Zürich, Ohmstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	47	6 110
Zürich, Parking Nordhaus, verkauft										
Zürich, Reitergasse 9, 11, verkauft										
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 726
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	32 198
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 680
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	279	23 647
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	59	3 014
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	1 902
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 074
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	83
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	66	6 370
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 901
Zürich, Zweierstrasse 25, verkauft										
Total I	19	5	15	12	5	56	4 559	0.3	5 172	1 347 840

Gemischte Liegenschaften

Basel, Steinvorstadt 67, verkauft										
Biel, Zentralstrasse 36/ Plänkestrasse 39, verkauft										
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	36.7	9	1 628
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft										
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 14, verkauft										
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	482	82.3	10	586
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	9	0	0	28	1 085	77.9	36	1 393
Montévrax, Pra-Mathaux 141, verkauft										
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	626	100.0	7	626
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	241	14.7	14	1 642

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Gemischte Liegenschaften																		
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	3	1 120	27.4	3	2 244	54.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	3 364	82.2
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
St. Gallen, Zeughausgasse 22, verkauft																		
Sursee, Moosgasse 24, verkauft																		
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft																		
Thônex, Rue de Genève 104–108	21	6 547	56.4	4	42	0.4	3	402	3.5	12	947	8.2	51	1 000	8.6	91	8 938	77.0
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft																		
Visp, Kantonsstrasse 8	2	967	44.1	7	195	8.9	0	0	0.0	4	235	10.7	4	70	3.2	17	1 467	66.9
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2, verkauft																		
Zürich, Freischützgasse 14, verkauft																		
Zürich, Hönnggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	10	1 465	22.0	7	2 746	41.2	0	0	0.0	6	106	1.6	10	73	1.1	33	4 390	65.8
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2 396	40.9	8	1 487	25.4	0	0	0.0	4	312	5.3	30	75	1.3	52	4 270	72.9
Zürich, Querstrasse 6	2	75	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	36	6.5	11	111	19.9
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	2	114	2.4	15	2 860	59.7	1	225	4.7	2	308	6.4	0	0	0.0	20	3 507	73.2
Total II	63	14 330	28.1	65	12 034	23.5	8	3 071	6.0	37	2 330	4.6	115	2 475	4.8	288	34 240	67.0

Bauland

Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Goldach, St. Gallerstrasse, verkauft																		
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Pratteln, Salinenstrasse 54/ Grüssen II, verkauft																		
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2, verkauft																		
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft																		
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Gemischte Liegenschaften										
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	3	1	1	2	1	8	727	17.8	14	4 091
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1 070
St. Gallen, Zeughausgasse 22, verkauft										
Sursee, Moosgasse 24, verkauft										
Thônex, Avenue Adrien-Jeandin 4, verkauft										
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 676	23.0	131	11 614
Vevey, Rue du Simplon 11, verkauft										
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	726	33.1	26	2 193
Zofingen, Pfistergasse 22	0	0	4	0	0	4	446	100.0	4	446
Zürich, Birmensdorferstrasse 20/ Grüngasse 2, verkauft										
Zürich, Freischützgasse 14, verkauft										
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.2	64	6 670
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 587	27.1	69	5 857
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	446	80.1	18	557
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0	2	6	3	11	1 286	26.8	31	4 793
Total II	50	55	54	50	22	231	16 867	33.0	519	51 107
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
Goldach, St. Gallerstrasse, verkauft										
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Pratteln, Salinenstrasse 54/ Grüssen II, verkauft										
Rothrist, Neue Aarburgerstrasse 2, verkauft										
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Vich, Chemin de la Bichette, verkauft										
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																		
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A-E	0	0	0.0	41	27 055	89.3	0	0	0.0	28	1 310	4.3	2	1 941	6.4	71	30 306	100.0
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 221/Prime Tower	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse/Platform	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	41	27 055	89.3	0	0	0.0	28	1 310	4.3	2	1 941	6.4	71	30 306	100.0
Gesamttotal	950	383 137	26.8	1 656	534 067	37.3	158	89 436	6.3	1 572	306 270	21.4	1 140	95 325	6.7	5 476	1 408 235	98.5

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	30 306
Zürich, Hardstrasse/Maaghof	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse 221/Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	30 306
Gesamttotal	69	60	69	62	27	287	21 426	1.5	5 763	1 429 661


picking the real value



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


SWISS PRIME SITE